

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Emisja Obligacji serii I HM INWEST S.A. Prezentacja dla Inwestorów



Wizualizacja, Osiedle Ptasia 28

Zastrzeżenia prawne

Niniejszy materiał („**Prezentacja**”) został przygotowany w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela serii I („**Obligacje**”) emitowanych przez HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”). Prezentacja ma wyłącznie charakter promocyjny (reklamowy) i w żadnym wypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji. Oferta Obligacji przeprowadzona jest w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 4 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2033/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12] („**Rozporządzenie Prospektowe**”), o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”), tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego („**Memorandum**”). Memorandum nie wymagało zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”), a jedynie wymagane było zawiadomienie KNF o planowanej emisji. Prezentacja nie została zweryfikowana, zatwierdzona ani zaaprobowana przez organ nadzoru, w tym przez KNF. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym w związku z ofertą Obligacji jest Memorandum, którego częścią są w szczególności warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). W związku z Ofertą Memorandum (wraz z ewentualnymi późniejszymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi), udostępniono na stronie internetowej Noble Securities S.A. (www.noblesecurities.pl).

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-838 Warszawa, ul. Prosta 67; biuro@noblesecurities.pl) („**Firma Inwestycyjna**”) pełnienie funkcji jedyne podmiotu pośredniczącego w oferowaniu Obligacji.

Prezentacja została przygotowana na podstawie danych i informacji zawartych w Memorandum aktualnych na dzień jego sporządzenia. W Prezentacji i Memorandum zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone ryzykiem i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne. Emitent i Firma Inwestycyjna nie mają obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego. Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej pojęcia w Prezentacji pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Zastrzeżenia prawne c.d.

Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta. Prezentacja nie stanowi (i) oferty w rozumieniu art. 66 ustawy - Kodeks cywilny (ii) rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE („**Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku**”), (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) wskazania, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora, (vi) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”).

Inwestowanie w instrumenty finansowe obarczone jest ryzykiem. Szczegółowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod adresem www.noblesecurities.pl (podstrona: O nas/Regulacje/Rachunek maklerski). Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Prezentacji ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niej korzystające. Osoby lub podmioty korzystające z Prezentacji nie mogą rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny, z uwzględnieniem różnych czynników ryzyka oraz innych okoliczności niż wskazane w Prezentacji.

Prezentacja może być rozpowszechniana wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną i nie może być udostępniana i wykorzystywana przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Firmy Inwestycyjnej. Prezentacja rozpowszechniana za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną. Środki pieniężne zainwestowane w Obligacje nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani innego systemu gwarantowania depozytów.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta Obligacji nie jest kierowana do: (i) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, (ii) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub (iii) którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi. Ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Agenda

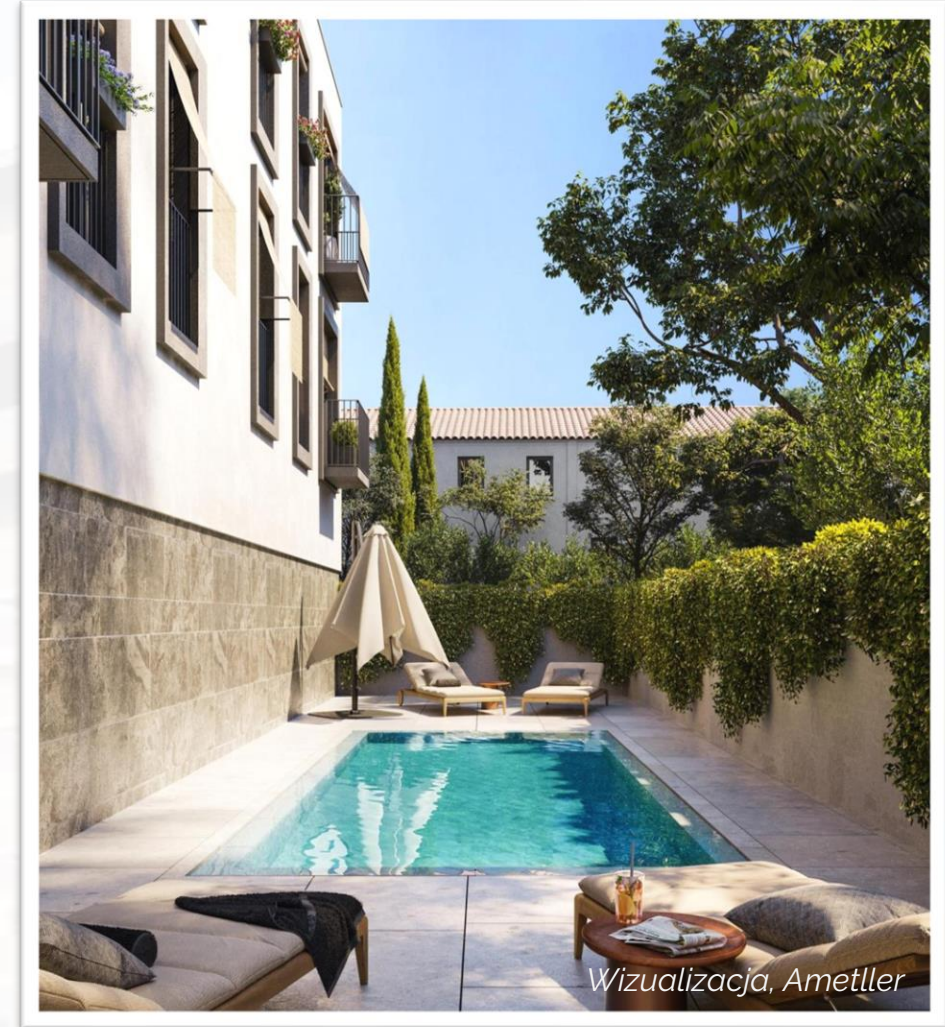
Parametry obligacji serii I **5**

Informacje o Emitencie **18**

Działalność deweloperska Grupy **22**

Kluczowe dane finansowe **31**

Kontakt **39**



PARAMETRY OBLIGACJI serii I

HM Inwest S.A.

Parametry obligacji serii I

**16 mln
PLN**

Maksymalna wartość oferty

**WIBOR 6M
+ marża ze zbioru:
(5,40; 5,60; 5,80; 6,00)***

Oprocentowanie**

**1.000
PLN**

Wartość nominalna / Cena Emisyjna
1 Obligacji

3 lata

Okres do wykupu

**1
Obligacja**

Wielkość minimalnego zapisu

**Poręczenie, Weksel,
Podporządkowanie
Pożyczek Właścicielskich**

Zabezpieczenie

** Marża zostanie określona przez Emitenta w Dniu Warunkowego Przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.*

*** Na Dzień Memorandum obowiązywać będzie marża dodatkowa w wysokości 0,50 p.p. wynikająca z przekroczenia poziomu wskaźnika DN/KW liczonego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji*

Wybrane szczegółowe parametry emisji

Emitent	HM Inwest S.A.
Seria	I
Maksymalna wartość oferty	16.000.000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	1.000 PLN
Cena emisyjna 1 Obligacji	1.000 PLN
Minimalna wielkość zapisu	1 Obligacja
Próg emisji	brak
Cel emisji	cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony
Zabezpieczenie	<ul style="list-style-type: none">▪ Poręczenie wraz z Oświadczeniem Poręczyciela▪ Podporządkowanie Pożyczek Właścicielskich▪ Weksel Dodatkowo Emitent oraz Poręczyciel złożą Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji
ASO Catalyst	Emitent będzie ubiegać się w wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu



Oprocentowanie

Częstotliwość wypłaty odsetek	co 6 miesięcy
Rodzaj oprocentowania	Zmienne
Termin naliczania	oprocentowanie od Dnia Warunkowego Przydziatu
Wysokość oprocentowania	<p>WIBOR 6M + Marża Marża = marża podstawowa + marża dodatkowa</p> <p>Marża Podstawowa:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ marża ze zbioru: 5,40 p.p., 5,60 p.p., 5,80 p.p., 6,00 p.p.➤ zostanie określona przez Emitenta w Dniu Warunkowego Przydziatu Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje <p>Marża Dodatkowa:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Jeżeli w Dniu Badania* poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania Wskaźnik Zadłużenia Netto wyniesie pomiędzy 1,2 a 1,4 (włącznie)<ul style="list-style-type: none">▪ Marża dodatkowa: 0,50 p.p.

* Dzień Badania oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe

Na Dzień Memorandum obowiązywać będzie marża dodatkowa w wysokości 0,50 p.p.

Wykup Obligacji

Dzień Wykupu	5 grudnia 2028 r.
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	Obligatariusz może złożyć Żądanie Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia określonego w pkt. 9.2.3 Warunków Emisji Obligacji lub zdarzeń określonych w pkt. 9.2.1 – 9.2.2 Warunków Emisji
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta	Emitent może skorzystać z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta w dowolnym Dniu Roboczym począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego

Premia z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość premii
2	1,50%
3	0,50%
4	0,25%
5, 6	0,00%

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta dokonywanego zgodnie z pkt. 9.3 Warunków Emisji, Obligatariuszom przysługuje **premia, której wysokość uzależniona jest od terminu skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji** (tabela).

Zabezpieczenie Obligacji

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone. Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału, zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji.

Poręczenie

Pan Piotr Hofman (Poręczyciel, Prezesa HM Inwest S.A i akcjonariusza) ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji zabezpieczenie w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego, do wysokości nie niższej niż równowartość **200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji**

Oświadczenie Poręczyciela

W dniu zawarcia umowy poręczenia Poręczyciel złożył oświadczenie („Oświadczenie Poręczyciela”) zgodnie, z którym nie będzie podejmował działań w przedmiocie rozporządzenia swoim majątkiem skutkujące pogorszeniem jego sytuacji finansowej mającej wpływa na realizację zobowiązań wynikających z udzielonego Poręczenia.

Dodatkowo, Poręczyciel deklaruje podjąć wszelkie niezbędne działania dotyczące utrzymania kondycji finansowej i wsparcia płynności Emitenta, określone w Memorandum jako „Działania Wspierające”.

Zabezpieczenie Obligacji

Weksel własny in blanco Emitenta	weksel własny in blanco Emitenta z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową; kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel nie niższej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji
Podporządkowanie Pożyczek Właścicielskich	Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich

Dodatkowo, do Dnia Warunkowego Przydziału zostaną złożone Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji:

- **oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta** z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do wysokości nie niższej niż równowartość **200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji** oraz
- **oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela** co do obowiązku zapłaty należności z tytułu Obligacji całego swojego majątku do wysokości nie niższej niż równowartość **200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji**.

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia zobowiązań z tytułu Obligacji)		
Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych		
Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych		
Grupa może nie zrealizować swoich celów strategicznych lub zrealizować je w mniejszym zakresie, co przełoży się na płynność i możliwość spłaty zobowiązań wynikających z Obligacji		
Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego		

wysoka/-ie

średnia/-ie

niska/-ie

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta		
Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej (otoczenie makroekonomiczne)	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji oraz zezwoleń administracyjnych	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane działalnością i finansowaniem inwestycji deweloperskim w Hiszpanii	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela, które może mieć wpływ na jego zdolność do wypetnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	■ ■ ■	■ ■ ■

■ ■ ■ wysoka/-ie

■ ■ ■ średnia/-ie

■ ■ ■ niska/-ie

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta		
Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z wysoką konkurencyjnością	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane z tworzeniem banku ziemi oraz zmianą ich wartości	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko spadku dostępności kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta oraz Poręczyciela	■ ■ ■	■ ■ ■
Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na realizację projektów Grupy albo wydłużenie procesów budowlanych	■ ■ ■	■ ■ ■

■ ■ ■ wysoka/-ie

■ ■ ■ średnia/-ie

■ ■ ■ niska/-ie

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Czynniki ryzyka związane z Obligacjami		
Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko wynikające z charakteru Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich jako zabezpieczenia Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko zmiany Oprocentowania	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą	■ ■ ■	■ ■ ■
Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń	■ ■ ■	■ ■ ■



wysoka/-ie





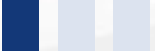











średnia/-ie



niska/-ie

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Czynniki ryzyka związane Ofertą		
Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie		
Ryzyko związane ze zmianą harmonogramu Oferty		
Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty		

	Istotność	Prawdopodobieństwo
Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu		
Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu		
Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i rejestracji Obligacji w KDPW		
Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu		
Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu		



wysoka/-ie



średnia/-ie



niska/-ie

INFORMACJE O EMITENCIE

HM Inwest S.A.

Profil Emitenta

- Od dnia powstania Emitent jest aktywnym uczestnikiem rynku deweloperskiego, na początku istnienia Grupa Emitenta realizowała inwestycje głównie na rynku warszawskim.
- Obecnie Emitent prowadzi projekty deweloperskie głównie na terenie **Poznania** oraz współuczestniczy w realizacji projektów deweloperskich na rynku zagranicznym (**Hiszpania**).
- Na dzień dzisiejszy Emitent oraz spółki zależne zrealizowały **ponad 89 projektów deweloperskich**.
- Profil działalności obejmuje zarówno inwestycje mieszkaniowe (zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna), jak i – w mniejszym zakresie - komercyjne (lokale usługowe).
- Grupa kapitałowa, w której jednostką dominującą jest Emitent, **sprzedata w sumie ponad 3500 mieszkań**.
- Strategia projektów deweloperskich polega na ich realizacji na gruntach uprzednio przygotowanych pod zabudowę. Emitent nabywa działki już z kompletną dokumentacją projektową, a następnie prowadzone są starania w celu jak najszybszego rozpoczęcia budowy. Nabywanie działek na tym etapie w znaczącej części eliminuje ryzyko opóźnienia budowy projektów.

Nazwa Emitenta	HM Inwest Spółka Akcyjna
Numer KRS	0000413734
Numer REGON	015717427
Numer NIP	1132482686
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Siedziba spółki	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
Adres strony korporacyjnej	www.grupainwest.pl
Data rejestracji w KRS	15.03.2012

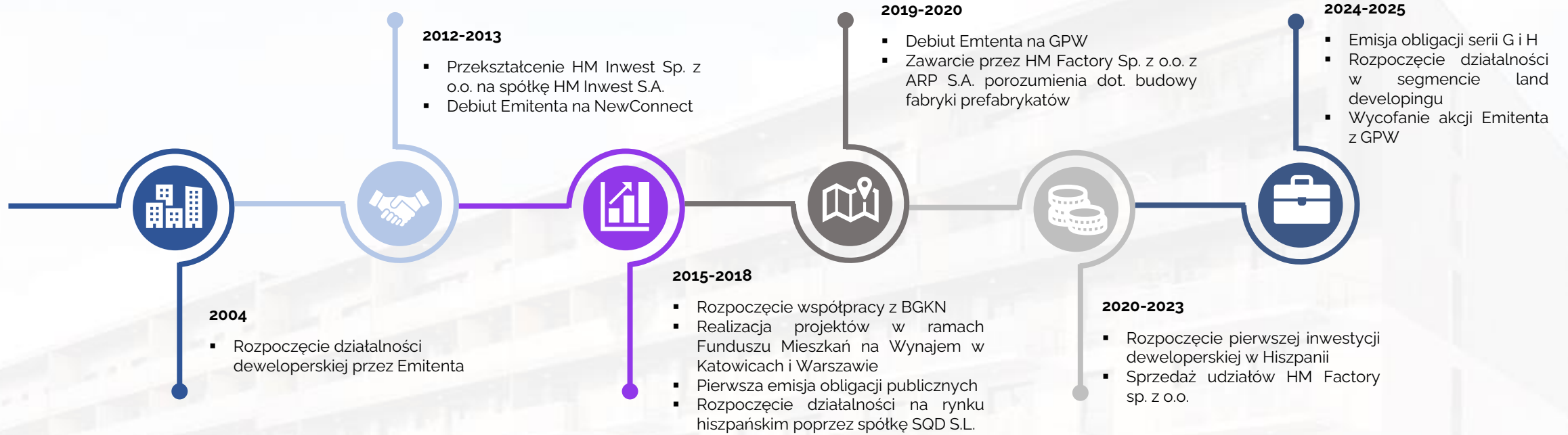
Lokalizacje projektów deweloperskich realizowanych przez GK Emitenta (Hiszpania i Polska)



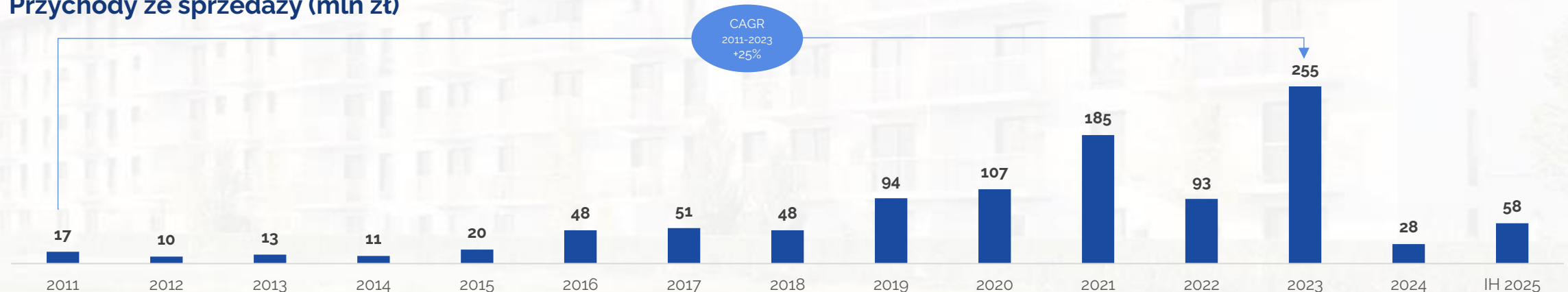
Źródła: KRS, Emitent; *Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników*

Historia Emitenta

Kamienie milowe w historii Emitenta



Przychody ze sprzedaży (mln zł)



Źródła: Sprawozdania finansowe Emitenta; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników

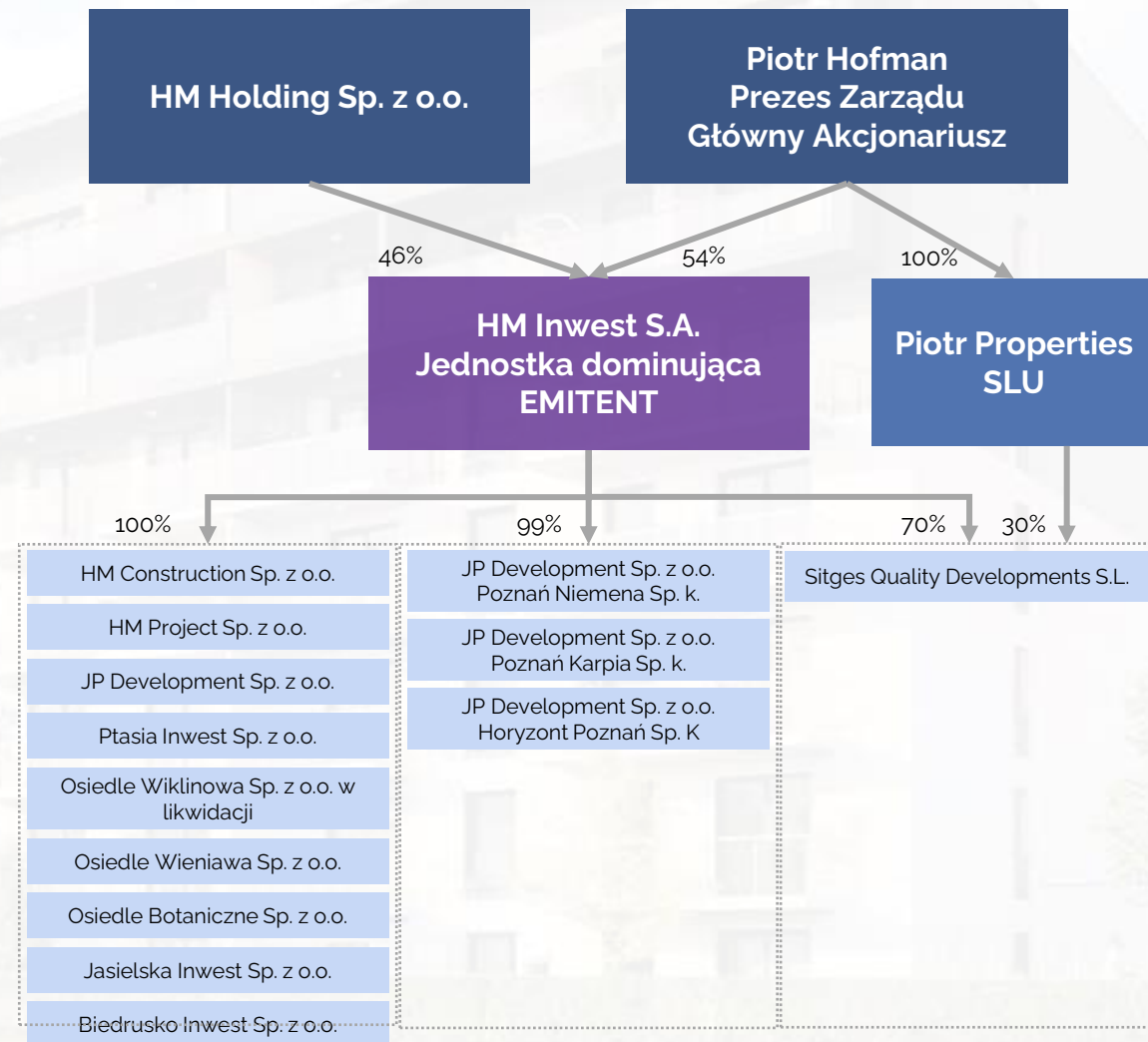
Struktura kapitałowa

- W skład Grupy HM Inwest S.A. wchodzi Emitent, jako jednostka dominująca, i **13 spółek zależnych**. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony i podlegają konsolidacji;
- Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- Spółka HM Construction Sp. z o.o. świadczy usługi budowlane dla innych spółek w Grupie, natomiast HM Project Sp. z o.o. obsługę posprzedażową inwestycji, np. rozpoznanie zgłoszeń usterkowych;
- Spółka Stiges Quality Development S.L. realizuje projekty inwestycyjne prowadzone w Hiszpanii;
- Zarząd Emitenta tworzą Pan Piotr Hofman - większościowy akcjonariusz, Pan Piotr Mikosik oraz Pani Anna Zawadka

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd	Rada Nadzorcza
Piotr Hofman Prezes Zarządu	Urszula Hofman Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Piotr Mikosik Wiceprezes Zarządu	Irmina Kaczmarek Członek Rady Nadzorczej
Anna Zawadka Wiceprezes Zarządu	Eryk Łukaszewski Członek Rady Nadzorczej

Struktura Grupy Kapitałowej Emitenta



Źródła: Sprawozdanie finansowe na 30.06.2025 r. oraz dodatkowe informacje uzyskane od Emitenta

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA GRUPY

HM Inwest S.A.

Zrealizowane inwestycje Grupy HM Inwest

Lp	Nazwa projektu	Lokalizacja (miasto)	Etap prac budowlanych	Termin oddania do użytku	Sprzedaż
1	Augustówka	Warszawa	zakończony	IIIQ 2019	157 / 157
2	Karpia	Poznań	zakończony	IVQ 2020	261 / 261
3	Mehoffera	Warszawa	zakończony	IIIQ 2020	45 / 45
4	Niemena	Poznań	zakończony	IVQ 2020	112 / 112
5	Osiecka	Warszawa	zakończony	IIIQ 2020	44 / 44
6	Koprzywiańska	Warszawa	zakończony	IIIQ 2021	20 / 20
7	Pustelnicka	Warszawa	zakończony	IIIQ 2021	18 / 18
8	Dębki	Dębki	zakończony	IIIQ 2021	16 / 16
9	Wilda Corner	Poznań	zakończony	IIIQ 2022	159 / 159
10	Horyzont Naramowice	Poznań	zakończony	IIIQ 2022	70 / 70
11	OASIS I Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	zakończony	IQ 2023	29 / 29
12	Nova Łacina II	Poznań	zakończony	IVQ 2023	236 / 236
13	Casernes, Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	zakończony	IQ 2024	40 / 40
14	Jasielska etap I	Poznań	zakończony	IQ 2025	148 / 167
15	Tennis, Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	zakończony	IIQ 2025	8 / 16
16	Amettler, Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	zakończony	IIIQ 2025	8 / 8

- Od początku działalności Emitent zrealizował **ponad 89 inwestycji**
- Przekazał do użytku ponad **3500 lokali**
- W roku 2025 zakończono realizację inwestycji w Poznaniu (Jasielska I etap) oraz dwóch inwestycji w Hiszpanii (Amettler oraz Residencial Tennis).
- **Obecnie trwają jeszcze procesy sprzedaży w dwóch inwestycjach już zakończonych: Jasielska I etap oraz Tennis w Hiszpanii**

Zrealizowane inwestycje Grupy HM Inwest

Zrealizowane projekty deweloperskie



HARMONIA



Mehoffera



**NOVA PRAGA
Osiecka**



**NOVA PRAGA
Koprzywiańska**



**NOVA PRAGA
Pustelnicka**



WILDA CORNER



**HORYZONE
Naramowice**



NOVA ŁACINA

Zrealizowane inwestycje Grupy HM Inwest

Zrealizowane projekty deweloperskie



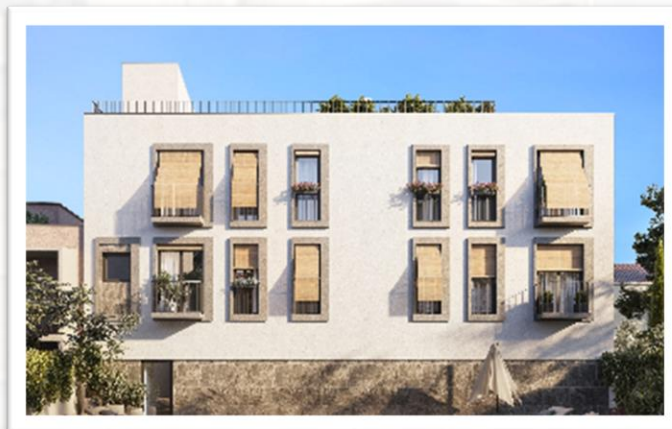
Casernes



Oasis I



Tennis



Ametler

Aktualnie realizowane inwestycje Grupy HM Inwest

Lp	Nazwa projektu	Lokalizacja (miasto)	Etap prac budowlanych	Termin oddania do użytku	Sprzedaż
1	Ptasia Symfonia	Poznań	w trakcie	IQ 2026	62 / 119
2	Jasielska etap II	Poznań	w trakcie	IQ 2026	5 / 208
3	OASIS II Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	w trakcie	IQ 2026	14 / 28

- Grupa Emitenta realizuje obecnie dwa projekty w Poznaniu, oraz jeden w Vilanova i la Geltru pod Barceloną w Hiszpanii.



- Poznań, ul. Ptasia
- 118 mieszkań
- 41-120 m²
- 6 pięter
- Podziemna, dwupoziomowa hala garażowa
- Lokal usługowy
- Komórki lokatorskie
- Ogródki, balkony tarasy
- Wspólny taras dla mieszkańców



- Poznań, ul. Jasielska
- 374 mieszkania w dwóch etapach
- 28-116 m²
- Trzy budynki
- 5 pięter
- Podziemna hala garażowa
- Miejsca postojowe nadziemne
- Komórki lokatorskie
- Ogródki, tarasy



- Hiszpania, Villanova i la Geltru, ul.
- 28 mieszkań
- 40-116 m²
- 2 lokale usługowe na parterze
- 4 piętra
- Podziemny parking
- Wspólna strefa z basenem i patio na dachu budynku
- Mieszkania z przestronnymi tarasami

BUDOWA



- Projekt realizowany w Poznaniu przez spółkę celową Ptasia Inwest Sp. z o.o.
- Inwestycja zlokalizowana w dzielnicy Grunwald w Poznaniu, w bliskim sąsiedztwie Lasu Marcelińskiego oraz Stadionu Poznań
- Generalnym Wykonawcą jest spółka Labicki Construction sp. z o.o. (w ramach umowy w trybie generalnego wykonawstwa z 19.10.2023 r. ze spółką z GK Emitenta – HM Construction Sp. z o.o.)
- Inwestycja będzie w całości wybudowana z materiałów prefabrykowanych
- W inwestycji znajdzie się **118 mieszkań** o powierzchni 41-120 m2 oraz 1 lokal użytkowy
- Łączny PUM/PUU wyniesie 6 882 m2/628 m2
- Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę wyniosła 9,5 mln zł netto
- Sprzedano 62 z 118 mieszkań. Planowany łączny przychód to 85,2 mln zł.

WIZUALIZACJA



Działalność deweloperska – projekty realizowane: Jasielska 8C

BUDOWA



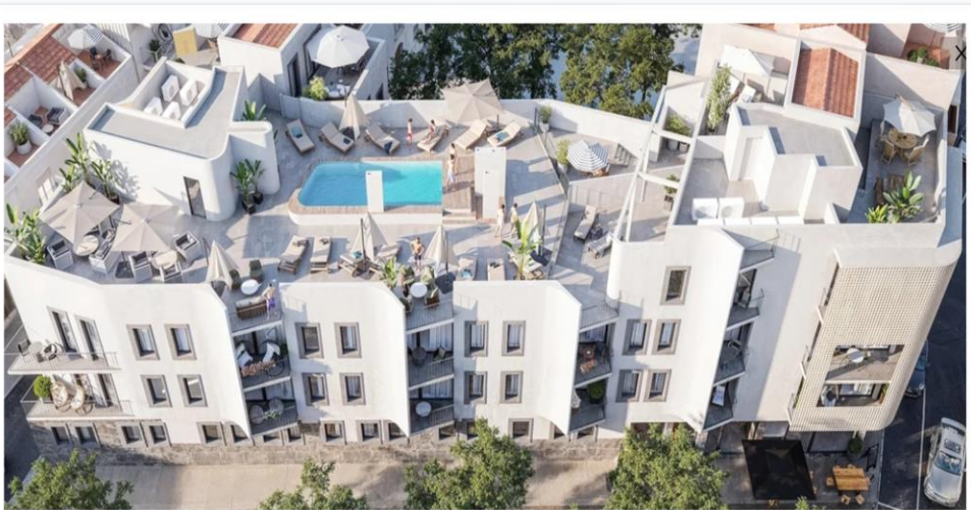
- Projekt realizowany w Poznaniu przez spółkę celową Jasielska Inwest Sp. z o.o.
- Generalnym Wykonawcą jest spółka z GK Emitenta – HM Construction Sp. z o.o.
- Inwestycja będzie w całości wykonana z materiałów prefabrykowanych
- Łączny PUM/PUU wyniesie 18 362 m²
- Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę wyniosła 26,5 mln zł netto
- W ramach projektu powstają także 2 poziomy hali garażowej
- Projekt realizowany w dwóch etapach:
 - I etap: sprzedano 148 ze 167 lokali. Planowany łączny przychód to 81,6 mln zł
 - II etap: sprzedano 5 ze 208 lokali, planowana sprzedaż o wartości 123mln zł (208 lokali)

WIZUALIZACJA



Działalność deweloperska – projekty realizowane: Oasis II (Hiszpania)

WIZUALIZACJA



- Projekt realizowany w Vilanova i la Geltrú, w Katalonii (Hiszpania) przez spółkę celową Sitges Quality Developments SL
- Miasto zlokalizowane jest pomiędzy dwoma międzynarodowymi lotniskami - 30 km od lotniska El Prat Barcelona i 50 km od lotniska Reus pod Tarragoną
- Generalnym Wykonawcą jest spółka SOLCA, z którą Emitent prowadził już dotychczasowe projekty zrealizowane w Hiszpanii.
- W inwestycji znajdować się będzie 28 apartamentów (1,2, 3 i 4 pokojowych) z balkonami oraz 2 lokale usługowe na parterze
- Łączny PUM wyniesie 2 200 m²
- Cena zakupu gruntu wyniosła 1,5 mln EUR
- Sprzedano łącznie 14 z 28 lokali.
- Planowany przychód wyniesie 9,684 mln EUR

Planowane projekty inwestycyjne przez Grupę Emitenta

Lp	Nazwa projektu	Lokalizacja (miasto)	Etap prac budowlanych	Termin rozpoczęcia budowy	Termin oddania do użytku	PUM (m ²)	Liczba jednostek	Sprzedaż
1	Jeżyce	Poznań	planowany	IIQ 2026	IIQ 2028	5 000	86 lokali mieszkalnych	0 / 86 sprzedaż IIIQ 2026
2	Sołacz	Poznań	planowany	IVQ 2026	IVQ 2028	1 500	26 lokali mieszkalnych	0 / 26 sprzedaż IQ 2027
3	St. Joseph11	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	planowany	IQ 2026	I Q 2028	439	7 lokali mieszkalnych	0 / 7 sprzedaż IQ 2026
4	Fossar Vell	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	planowany	IQ 2026	IQ 2028	227	2 lokale mieszkalne	0 / 2 sprzedaż IQ 2026
5	RUI Segura	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	planowany	IIQ 2026	IIQ 2028	153	2 lokale mieszkalne	0 / 2 sprzedaż IIIQ 2026
6	Solicrup	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	planowany	IVQ 2026	IIIQ 2028	1 187	11 lokali mieszkalnych + 2 lokale użytkowe	0 / 13 sprzedaż IVQ 2026

- Obecnie planowane przez Grupę Emitenta projekty deweloperskie potwierdzają koncentrację na rynkach, w których obecnie realizowane są inwestycje.
- 2 projekty Emitent planuje zrealizować w Poznaniu, a cztery w hiszpańskiej Katalonii,

Land Development:

Lp	Nazwa projektu	Lokalizacja (miasto)	Etap projektu	PUM (m ²)	Opis inwestycji
1	Biedrusko Chludowska (land development)	Poznań, ul. Chludowska	gotowy do sprzedaży	7 579	48 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i 5 budynków wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi - łącznie 33 lokali

KLUCZOWE DANE FINANSOWE

HM Inwest S.A.

Aktywa GK Emitenta

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Aktywa trwałe	27 627 230	5 867 183	8 262 568	7 728 242
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	4 371 622	4 371 622
Wartości niematerialne i prawne	60 787	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	22 747 946	436 111	357 500	292 993
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	389 178	848 486	2 509 916	2 206 141
Pozostałe aktywa finansowe	-	10 603	905 576	740 390
Rozliczenia międzyokresowe	57 697	200 361	117 954	117 095
Aktywa obrotowe	289 173 268	145 489 450	239 539 412	231 814 509
Zapasy	247 624 875	129 913 160	216 196 848	206 253 069
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 586 993	5 484 710	9 140 669	10 515 541
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 732	214 612	178 632	2 702
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	6 662 671	648 750	3 598 727	7 371 108
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	10 283 446	6 991 468	7 784 693	5 227 524
Inwestycje finansowe	4 551	2 236 750	2 639 843	2 444 563
AKTYWA RAZEM	316 800 498	151 356 633	247 801 980	239 542 571

→ W strukturze aktywów dominują aktywa obrotowe z udziałem 96,8%, wśród których największy udział mają realizowane **projekty mieszkaniowe ujmowane w zapasach**. Emitent w IH 2025 r. zakończył część projektów mieszkaniowych (Jasielska, Tennis), w związku z czym suma bilansowa spadła o 3,3%.

→ Wartość aktywów obrotowych spadła, głównie w wyniku spadku zapasów w związku z przekazaniem części gotowych lokali z inwestycji Jasielska I i Tennis.

→ Wzrost środków na rachunkach powierniczych o 104% wynika ze sprzedaży mieszkań w projektach Ptasia, Jasielska II i Oasis II, które to projekty na dzień bilansowy pozostawały jeszcze w realizacji

Pasywa GK Emitenta

PASYWA	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	42 338 005	72 380 835	68 849 269	65 415 703
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	39 994 885	70 078 616	66 581 511	61 959 256
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	6 808	-34 093	-68 553	-86 433
Udziały niekontrolujące	357 048	652 585	1 096 611	1 206 568
Zobowiązania i rezerwy razem	274 105 445	78 323 213	177 856 100	174 127 048
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	57 211 714	55 995 543	78 888 719	113 353 426
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	57 211 714	55 995 543	74 053 490	108 280 802
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	216 893 731	22 327 670	98 967 381	60 773 622
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	85 860 053	5 148 818	32 734 515	14 609 925
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	101 479 836	6 088 386	58 566 293	33 329 169
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	28 080 444	10 315 023	7 221 827	12 379 782
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 223 398	251 351	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	524 092	454 746	454 746
PASYWA RAZEM	316 800 498	151 356 633	247 901 980	239 542 751

→ **Kapitały własne** Emitenta spadły w wyniku spadku zysków zatrzymanych, na co składało się głównie pokrycie straty za bieżący okres i ubiegły rok.

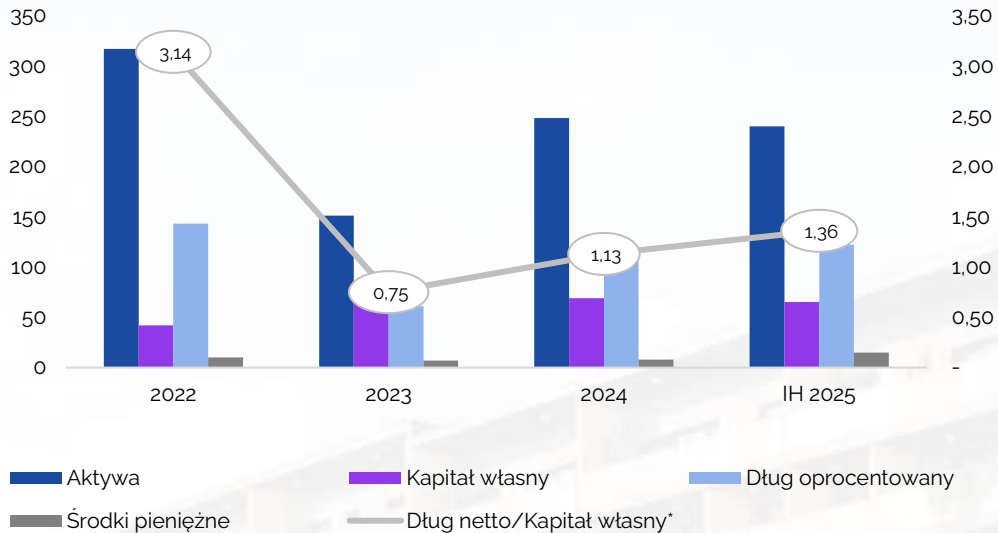
→ Wysokość **zobowiązań finansowych** Grupy Emitenta, na koniec IH 2025 r., wyniosła **122,9 mln PLN**, i była wyższa o 16,1 mln PLN względem końca 2024 r. Wzrost ten wynika ze zwiększenia sald kredytów deweloperskich w związku z realizowanymi projektami, w szczególności Ptasia, Jasielska.

→ Spadek zobowiązań krótkoterminowych sugeruje pozytywną zmianę struktury zadłużenia w kierunku długoterminowości.

→ **Zobowiązania z tytułu umów z klientami** (zaliczki) spadły o ok. 25,2 mln PLN (-43,1%), co wynika z zakończenia projektów inwestycyjnych i przekazania nieruchomości gotowych (projekt Jasielska I i Tennis)

Dane bilansowe

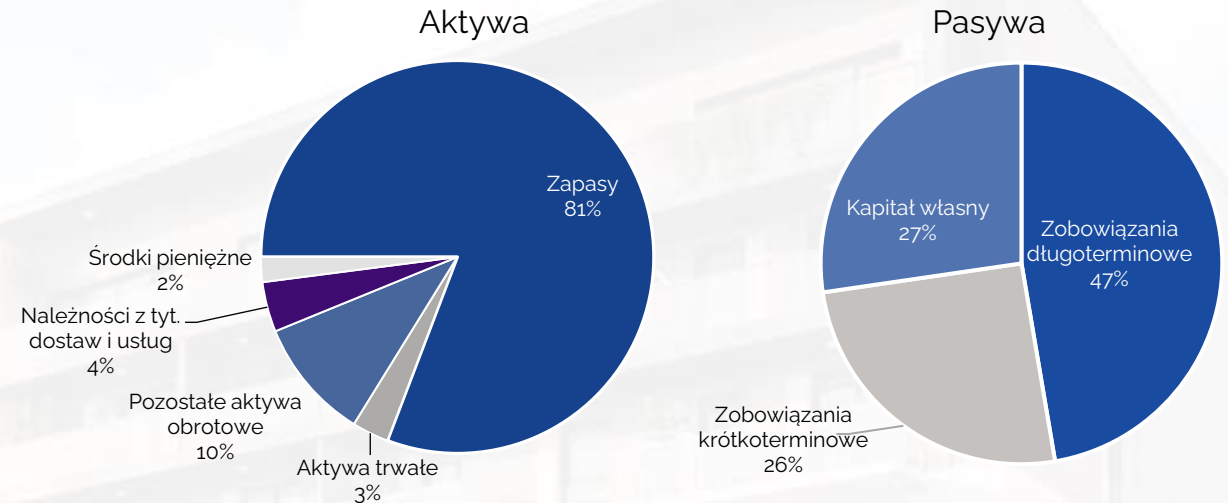
Najważniejsze dane bilansowe GK Emitenta (mln PLN)



* Skorygowany poziom wskaźnika DN/KW liczony zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji serii I

- Na koniec IH 2025 r. kapitały własne Grupy Emitenta wyniosły 65,4 mln zł i względem końca 2024 r. były niższe o 3,4 mln PLN (-5%). Spadek ten wynika ze straty za poprzedni rok.
- Spadek wysokości sumy bilansowej Grupy Emitenta wynika z realizacji i rozliczenia części projektów inwestycyjnych, w związku z czym wartość sprzedanych nieruchomości pomniejszyła zarówno zapasy jak i zobowiązania wobec klientów. Struktura aktywów nie uległa istotnym zmianom.
- Skorygowany zgodnie z definicjami w Warunkach Emisji wskaźnik DN/KW w badanym okresie osiągał zróżnicowane wartości. W IH 2025 wzrósł do poziomu 1,36. Skorygowany wskaźnik DN/KW uwzględnia podporządkowanie Pożyczek Właścicielskich.

Struktura aktywów i pasywów GK Emitenta



- Na koniec IH 2025 r. aktywa obrotowe wyniosły 231,8 mln PLN i stanowiły ok. 97% sumy bilansowej Grupy Kapitałowej Emitenta.
- Zdecydowaną większość z nich stanowiły zapasy (206,3 mln PLN, 89% aktywów obrotowych). Kolejną największą pozycją bilansową były należności z tyt. dostaw i usług, które wyniosły 10,5 mln PLN i stanowiły już tylko 5% sumy aktywów obrotowych). Suma środków pieniężnych Grupy Emitenta wyniosła 5,2 mln PLN, co stanowiło 5% aktywów obrotowych. Relatywnie niewysoki poziom gotówki w Spółce wynika ze znacznych spłat zadłużenia, jakie miały miejsce w 2025 roku.
- Aktywa trwałe wyniosły 7,7 mln PLN i stanowiły 3% sumy bilansowej Grupy Emitenta.
- W 27% Grupa Emitenta finansowana jest kapitałem własnym. Zobowiązania krótko- i długoterminowe stanowią kolejno 26% i 47% pasywów Grupy.

Wyniki finansowe GK Emitenta

	2022	2023	2024	IH 2025
Przychody ze sprzedaży	42 255 535	255 196 609	27 589 157	57 504 894
Koszt własny sprzedaży	-29 681 127	-209 707 571	-16 223 323	-51 191 668
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	12 574 408	45 489 038	11 365 834	6 313 226
Koszty sprzedaży i reklamy	-3 857 755	-5 582 755	-3 336 764	-1 421 048
Koszty ogólnego zarządu	-5 295 192	-6 272 780	-5 219 938	-2 387 390
Inne przychody	1 254 476	1 033 675	352 636	423 920
Inne koszty	-514 382	-1 365 964	-618 848	-620 904
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 161 555	33 301 214	2 542 920	2 307 804
Przychody finansowe	1 536 315	1 169 689	344 797	196 427
Koszty finansowe	- 9 657 064	-12 786 158	-6 987 738	-6 476 955
Zysk przed opodatkowaniem	- 3 959 194	21 684 745	-3 038 312	-3 972 724
Podatek dochodowy	- 1 410 250	-3 330 410	1 082 709	-531 912
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	- 5 369 444	18 354 335	-3 038 312	-5 504 636
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	2 122 276	11 978 169	-	-
Zysk (strata) netto	- 3 247 168	30 332 504	- 3 038 312	-4 504 636

W IH 2025 Grupa komercjalizowała projekty inwestycyjne: Jasielska I oraz Tennis, co przełożyło się na **wzrost przychodów ze sprzedaży** w stosunku do zeszłego roku.

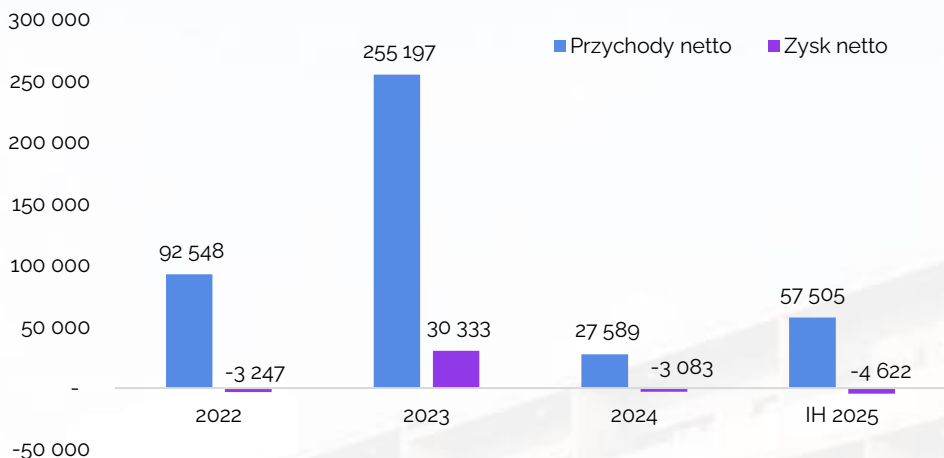
Przychody ze sprzedaży zostały w znacznej części pochłonięte przez koszty własne sprzedaży, a ich stosunek do przychodów ze sprzedaży wyniósł w IH 2025 89%.

Na wartość kosztów finansowych składają się odsetki i prowizje od finansowania zewnętrznego, a także koszty poręczeń poza Grupę.

Strata netto w IH 2025 jest głównie wynikiem wysokich kosztów własnych sprzedaży oraz kosztów finansowych.

Wyniki finansowe

Przychody GK Emitenta (tys. PLN)



Wybrane wskaźniki GK Emitenta

	2022	2023	2024	IH 2025
Dług netto/ Kapitały Własne	3,14	0,75	1,44	1,64
Dług netto / Kapitały Własne*	-	-	1,11	1,36
Zadłużenie ogółem/Aktywa	0,87	0,52	0,72	0,73
Rentowność sprzedaży	21,1%	17,8%	41,2%	11%
Płynność bieżąca	1,33	6,52	2,42	3,81
Płynność szybka	0,19	0,70	0,24	0,42
Płynność gotówkowa	0,05	0,31	0,08	0,26
Aktywa obrotowe/Aktywa ogółem	0,91	0,96	0,97	0,97

* Skorygowany poziom wskaźnika DN/KW liczony zgodnie z postanowieniami warunków emisji (dla serii G i H). Po uwzględnieniu podporządkowania Pożyczek Właścicielskich wynikających z serii I, poziom wskaźnika DN/KW wyniesie 1,25x

- Przychody Grupy Emitenta w IH 2025 roku wyniosły 57,5 mln PLN i składały się przede wszystkim ze sprzedaży lokali z inwestycji Jasielska I
- W IH 2025 Grupa Emitenta odnotowała stratę netto w wys. -4,6 mln PLN, co wyniknęło z braku finalizacji projektów inwestycyjnych w tym okresie
- Rentowność sprzedaży w tym okresie wyniosła 11%, co jest najniższą wartością w badanym okresie. Wynika to rozpoznania przychodów z projektów o niższej marżowości (projekt Jasielska etap I) oraz z niedopasowania terminów powstania kosztów i rozpoznania przychodów ze sprzedaży.

- Z uwagi na niską marżowość projektów realizowanych w IH 2025 wpływających na ujemny wynik netto okresu oraz zwiększenie sald kredytów deweloperskich na poszczególnych projektach, skorygowany wskaźnik długu netto do KW wzrósł do poziomu 1,36x (vs. 1,11x na koniec 2024r.). Wskaźnik zadłużenia ogółem do aktywów utrzymał się na zbliżonym poziomie
- Wskaźnik bieżącej płynności na koniec IH 2025 roku ukształtował się na poziomie 3,81 co jest znacznie wyższą wartością niż na koniec 2024 r. (2,48). Wynika to głównie ze zmiany struktury zadłużenia na bardziej długoterminową, przy utrzymaniu zbliżonego poziomu zapasów, co wpłynęło także na wzrost wskaźnika płynności szybkiej do poziomu 0,42x (vs. 0,24x). Poziom płynności gotówkowej również się poprawił (0,26x vs. 0,08x na koniec 2024) co także wynika ze zmiany struktury zadłużenia.
- Stosunek aktywów obrotowych do aktywów ogółem utrzymał się na poziomie 97%, co jest efektem wysokiego stanu zapasów.

Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Wymagalności zobowiązań finansowych GK Emitenta na 30.06.2025 r.

Pozycja	Kwota do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Kwota do zapłaty w okresie od 1 roku od 3 lat od dnia bilansowego	Kwota do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tyt. emisji obligacji, pożyczek i kredytów	21 859 925	112 680 802	-
<i>w tym odsetki</i>	6 881 700	8 513 700	-
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	12 379 782	-	-
Łącznie	34 239 707	112 680 802	-

- Wzrost zobowiązań finansowych w I półroczu 2025 r. wynika ze zwiększenia sald kredytów deweloperskich w spółkach Jasielska Inwest Sp. z o.o. oraz Ptasia Inwest Sp. z o.o.
- W dniu 17.01.2024 r. spółka zależna Ptasia Inwest Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy-deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego na kwotę 53 mln PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji przy ul. Ptasiej w Poznaniu.
- W dniu 11 marca 2024 r. Emitent wyemitował obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej w wysokości 14 mln PLN;
- W dniu 7 czerwca 2024 r. Emitent wyemitował obligacje serii H o łącznej wartości nominalnej w wysokości 7 mln PLN;
- W dniu 14 marca 2024 r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt z Bankiem Nowym S.A. w wysokości 71,99 mln PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji przy ul. Jasielskiej w Poznaniu.

Prognoza kształtowania się zobowiązań Grupy Emitenta na 31.12.2025

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	79 000	37,23%
Pożyczki	12 000	5,66%
Obligacje	37 000	9,90%
Pozostałe zobowiązania	5 000	2,36%
Łącznie	133 000	55,14%

- Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.
- Przygotowując przedstawioną powyżej prognozę Emitent wziął pod uwagę łączną wartość zaciągniętych kredytów i pożyczek, planowane spłaty i refinansowanie tych zobowiązań, zaciągnięcie nowych kredytów i pożyczek, zobowiązania z tyt. leasingu oraz wartość wyemitowanych i niewykupionych serii obligacji, terminy wykupu obligacji oraz planowane nowe emisje obligacji w okresie objętym prognozą.

Źródła: Sprawozdanie finansowe na 30.06.2025 r. oraz dodatkowe informacje uzyskane od Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych GK Emitenta

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Zysk przed opodatkowanie	-1 248 680	34 959 670	-4 121 021	-3 972 724
Korekty razem	-32 227 193	16 049 878	-38 737 830	-8 209 872
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej	-33 475 879	51 009 548	-42 858 851	-12 182 596
Podatek dochodowy zapłacony	-166 571	- 6 320 944	-597 049	8 576
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-33 642 444	44 688 604	-43 455 900	-12 191 173
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	313 827	-	17 000
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 175 593	-	-32 627	-
Splata pożyczek	815 000	-	2 071 000	300 000
Pożyczki udzielone	-	-	-4 532 192	61 293
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	450 000	- 3 906 105	-	-
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	89 407	-3 592 278	-2 493 819	255 707
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	131 985 180	27 774 142	100 567 841	56 646 850
Splaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	-89 498 364	-64 416 080	-35	-34 364 158
Płatności z tytułu leasingu	-	-	886 883	-
Odsetki zapłacone	-8 908 535	- 7 941 788	-3 367 798	-2 619 453
Inne wpływy/wydatki finansowe	-3 895 659	195 412	-4 570 215	-
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej	29 682 622	- 44 388 304	46 742 945	19 663 239
Przeptywy pieniężne netto razem	-3 869 696	- 3 291 978	793 227	7 727 773
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	14 153 142	10 283 446	6 991 468	7 784 693
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	10 283 446	6 991 468	7 784 694	15 512 466

W pierwszym półroczu 2025 r. Emitent odnotował ujemne przepływy z **działalności operacyjnej**. Główny wpływ miały ujemne środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej a w szczególności wydatki na spłatę zobowiązań operacyjnych Grupy.

Przeptywy z **działalności inwestycyjnej** w IH 2025 są lekko na plusie. Jest to wynikiem przede wszystkim splat udzielonych pożyczek. Działalność inwestycyjna w tym okresie jest pomijalna

W pierwszym półroczu na przepływy z **działalności finansowej** składały się przede wszystkim wpływy z zaciągniętych kredytów deweloperskich i wpływy ze splaty części zobowiązań. Saldo środków z działalności finansowej było dodatnie, co finalnie pozwoliło na zwiększenie płynności w grupie kapitałowej

W pierwszym półroczu 2025 r. nastąpił wzrost **środków pieniężnych** związany przede wszystkim ze zwiększeniem sald kredytów deweloperskich.



Emitent

HM Inwest S.A.

Biuro Głównie

ul. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

Tel.: +48 22 616 31 94

E-mail: biuro@grupainwest.pl

www: www.grupainwest.pl



NOBLE SECURITIES

DOM MAKLERSKI

Firma Inwestycyjna

Noble Securities S.A.

Budynek Skyliner (13. piętro)

ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa

Tel.: +48 12 422 31 00

E-mail: biuro@noblesecurities.pl

www: www.noblesecurities.pl

