

MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z prowadzoną przez HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej ofertą publiczną nie więcej niż 16.000 obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 16.000.000 PLN

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI			
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, OBLIGACJE SĄ EMITOWANE JAKO ZABEZPIECZONE*
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + marża ze zbioru (5,40 p.p., 5,60 p.p., 5,80 p.p., 6,00 p.p.)	DZIEŃ WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 5 GRUDNIA 2028 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	5 czerwca 2026 r., 5 grudnia 2026 r., 5 czerwca 2027 r., 5 grudnia 2027 r., 5 czerwca 2028 r., 5 grudnia 2028 r.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 9.3 WARUNKÓW EMISJI	
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARI		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 9.2 WARUNKÓW EMISJI	
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.		

*Ustanowienie zabezpieczenia nastąpi do Dnia Warunkowego Przydziału

FIRMA INWESTYCYJNA:



OFEROWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM. MEMORANDUM JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ICH OFERCIE I EMITENCIE. OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIETYTUŁOWOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIEM ZDYWERSYFIKOWANY (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 12 LISTOPADA 2025 R.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

I. WSTĘP

Niniejsze memorandum informacyjne („**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z prowadzoną przez HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, ofertą publiczną nie więcej niż 16.000 (szesnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 16.000.000 PLN (szesnaście milionów złotych) („**Obligacje**”).

1.1. Informacje o Emitencie

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	HM Inwest Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
KRS:	0000413734, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	015717427
NIP:	1132482686
KOD LEI:	2594005K42N26GSBTZ21
Numer telefonu:	+48 22 616 31 94
Strona internetowa:	www.grupainwest.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@grupainwest.pl

1.2. Informacje o oferującym

Nie dotyczy - nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru Zobowiązań Emitentów prowadzonego przez KDPW danych o dotychczas wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych oraz stopniu ich realizacji.

Powyższe informacje zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez KDPW.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr Zobowiązań Emitentów dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 16.000 (szesnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 16.000.000 PLN (szesnaście milionów złotych).

1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania Zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksla i Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

W chwili rozpoczęcia przyjmowana zapisów na Obligacje, wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji zostaną zabezpieczone w drodze: (i) zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczenia Zabezpieczeń umowy poręczenia („**Poręczenie**”), na podstawie, której Poręczyciel zobowiąże się wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”) oraz (iii) zawarcia pomiędzy Emitentem i Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich**”).

Poręczenie

Imię i nazwisko	Piotr Hofman
Adres zamieszkania:	ul. Lwowska 10/26, 00-658 Warszawa
NIP:	521-220-41-12

Emitowane Obligacje będą zabezpieczone przez udzielone przez Pan Piotra Hofmana („**Poręczyciel**”) poręczenie (w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu. Poręczenie zostanie udzielone do wysokości nie niższej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Poręczenie zostanie udzielone na okres do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia oraz umową pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem.

Ponadto, Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu postępowania cywilnego („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**”), na mocy którego podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty sumy pieniężnej nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych), na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do

wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.

Weksel

Weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie” zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału. W związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową, która przewidywać będzie m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych) oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r.

W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).

Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

Ponadto, nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy (jako wierzyciela), w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 200% (dwieście procent) maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa milionów złotych) z tytułu Weksla wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich

Do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent i Poręczyciel zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich, na podstawie której Emitent i Poręczyciel zobowiążą się: (i) do podporządkowania wszelkich wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Poręczyciel nie będzie dochodzić wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji oraz (ii) zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę wierzytelności z tytułu Pożyczek

Właścicielskich będą zawierać zastrzeżenie, że: (i) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia wiarygodności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) Obligacji albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN (tysiąc złotych).

1.7. Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich Ofercie oraz o Emitencie.

Memorandum zostało sporządzone wyłącznie na potrzeby prowadzenia Oferty na terytorium Polski. Ani Emitent, ani Firma Inwestycyjna nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Obligacji poza terytorium Polski, jak również nie będą rozpowszechniać Memorandum bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z Ofertą w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Memorandum, jak również materiały reklamowe związane z ofertą publiczną Obligacji, nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Memorandum oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Memorandum powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z ofertą publiczną Obligacji, uwzględniając ograniczenia przedstawione w niniejszym punkcie. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Memorandum nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Memorandum adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregośkolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Obligacje ani odmawiającej zatwierdzenia Obligacji, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Obligacji, ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w Memorandum.

Oferta nie jest kierowana do:

- a) 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 Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii;

- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymaga publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna 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 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).

Zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ceny emisyjnej Obligacji z uwzględnieniem kursu walutowego z dnia jej ustalenia (tj. kursu EUR/PLN z dnia 7 listopada 2025 r. w wysokości 4,2483 PLN), wyniosą około 3.766.212,37 EUR i stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR.

W okresie poprzednich 12 miesięcy, Emitent nie dokonywał ofert publicznych obligacji na podstawie art. 37a ust. 1 lub 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, nie dokonywał ofert zbywalnych papierów wartościowych za pośrednictwem dostawców usług finansowania społecznościowego, ani nie zaciągał pożyczek w ramach usług finansowania społecznościowego, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit. a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937. Zakładane wpływy brutto Emitenta z tytułu emisji Obligacji na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, będą mieścić się w przedziale określonym w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, tj. będą wyższe niż 1.000.000 EUR i niższe niż 5.000.000 EUR przy zastosowaniu średniego kursu EUR ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu ustalenia ceny emisyjnej Obligacji.

Memorandum nie było przedmiotem zatwierdzenia ani uprzedniej weryfikacji przez Komisję Nadzoru Finansowego.

1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w przeprowadzeniu Oferty jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („Firma Inwestycyjna”). W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Firmy Inwestycyjnej:

Nazwa i forma prawna:	Noble Securities Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
KRS:	0000018651, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer telefonu:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl

Na Datę Memorandum Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji Obligacji.

1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Memorandum zostało opublikowane w dniu 12 listopada 2025 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji (tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w KDPW) albo z chwilą podania przez Emitenta do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, lecz w każdym przypadku nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum. Memorandum zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia tj. na dzień 12 listopada 2025 r.

1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem Oferty, Emitent wskaże, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Memorandum. Suplement do Memorandum zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

Informację powodującą zmianę treści Memorandum lub suplementów do Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży Obligacji, niewymagającą udostępnienia suplementu do Memorandum, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	2
1.1. Informacje o Emitencie	2
1.2. Informacje o oferującym	2
1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.....	2
1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji	2
1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) Obligacji albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	5
1.7. Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty	5
1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum	6
1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji	6
1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	7
1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	7
II. CZYNNIKI RYZYKA	13
2.1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji)	13
2.2. Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta	15
2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	24
2.4. Czynniki ryzyka związane z Ofertą	30
2.5. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	31
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	34
3.1. Emitent	34
3.2. Poręczyciel	35
3.3. Firma Inwestycyjna	36
IV. DANE O EMISJI	37
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych Obligacji z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z Obligacji oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	37
4.1.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji	37
4.1.2. Rodzaje uprzywilejowania Obligacji oraz świadczenia dodatkowe z tytułu Obligacji	37
4.1.3. Zabezpieczenie Obligacji	37
4.1.4. Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji	38
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji Obligacji	39
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z Obligacji	39
4.3.1. Świadczenia z tytułu Obligacji	39
4.3.2. Wysokość oprocentowania	39
4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie	42
4.3.4. Terminy ustalenia paw do oprocentowania	43
4.3.5. Termin wypłaty oprocentowania	43
4.3.6. Tabela Odsetkowa	43

4.3.7.	<i>Terminy i zasady wykupu Obligacji</i>	43
4.3.8.	<i>Zasady i sposób realizacji praw z Obligacji, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta</i>	44
4.3.9.	<i>Podmioty uczestniczące w realizacji Obligacji oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane</i>	44
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.....	45
4.5.	Określenie innych praw wynikających z Obligacji	48
4.6.	Informacje o Administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją Obligacji	48
4.6.1.	<i>Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia</i>	48
4.6.2.	<i>Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia</i>	49
4.6.3.	<i>Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora Zabezpieczeń</i>	49
4.6.4.	<i>Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy</i>	51
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z Obligacji przed innymi zobowiązaniami Emitenta	51
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz Obligacji uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta	52
4.8.1.	<i>Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji</i>	52
4.8.2.	<i>Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy</i>	52
4.8.3.	<i>Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta</i>	53
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji	54
4.10.	Wskazanie progu dojścia emisji Obligacji do skutku	54
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	54
4.12.	Spłata zobowiązań z Obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.....	55
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych	55
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami, w tym wskazanie płatnika podatku	55
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów	66
4.16.	Określenie zasad dystrybucji Obligacji	66
4.16.1.	<i>Grupa Inwestorów, do których Oferta jest kierowana</i>	66
4.16.2.	<i>Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży</i>	67
4.16.3.	<i>Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem</i>	67
4.16.4.	<i>Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej</i>	70
4.16.5.	<i>Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne</i>	70
4.16.6.	<i>Terminy i szczegółowe zasady przydziału Obligacji</i>	71
4.16.7.	<i>Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot</i>	71
4.16.8.	<i>Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia</i>	71

4.16.9.	<i>Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojsciu Oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu</i>	72
4.16.10.	<i>Wskazanie celów emisji Obligacji, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie</i>	72
V.	DANE O EMITENCIE	73
5.1.	Firma (nazwa), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerem telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej.....	73
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta	73
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	73
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	73
5.5.	Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy.....	74
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	74
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	74
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	75
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	75
5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy	75
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy.....	75
5.12.	Zobowiązania Emitenta i Grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	75
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Memorandum.....	76
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych zamieszczonych w Memorandum	76
5.15.	Prognozy wyników finansowych Emitenta.....	76
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta	77
5.16.1.	Zarząd Emitenta	77
5.16.2.	Rada Nadzorcza	81
5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej	83
5.18.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	84
5.18.1.	Opis Emitenta i Grupy Kapitałowej	84

5.18.2. Działalność Emitenta o Grupy Kapitałowej	85
5.18.3. Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta	91
5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	96
5.20. Informacje zamieszczane w przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	96
VI. DANE O PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM PORĘCZENIA	97
6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	97
6.2. Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia.....	97
6.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia	97
6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	97
6.5. Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia	97
6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia	97
6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	97
6.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	97
6.9. Informacje o ratingu przyznany podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym.....	97
6.10. Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia	97
6.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowań.....	98
6.12. Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	98
6.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum	98
6.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym	98
6.15. Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	99
6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	99

6.17.	Dane o strukturze akcjonariatu podmiotu udzielającego zabezpieczenia, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 ustawy, wraz z informacjami o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób fizycznych posiadających ponad 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta.....	99
6.18.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia (poręczyciela)	99
6.19.	Informacja o tym, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub odpowiednio sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot i zbadane przez biegłego rewidenta, wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub sprawozdania finansowego, zostanie przekazane adresatowi oferty wraz z egzemplarzem memorandum.....	99
6.20.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	99
6.21.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Podmiot Zabezpieczający działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Podmiot Zabezpieczający jego zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	99
6.22.	Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia (poręczenia).....	99
6.23.	Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych	100
VII.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE.....	101
7.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią audytora.....	101
7.2.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią audytora	160
VIII.	ZAŁĄCZNIKI	219
8.1.	Odpis aktualny KRS Emitenta	219
8.2.	Aktualny tekst statutu Emitenta.....	219
8.3.	Uchwały Emisyjne.....	219
8.4.	Warunki Emisji Obligacji	219
8.5.	Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	219
8.6.	Formularz Zapisu - formularz zapisu dla Klienta Detalicznego	219
8.7.	Formularz Zapisu - formularz zapisu dla Klienta Kwalifikowanego	219
8.8.	Definicje i objaśnienia skrótów	219

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz Oferty i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent lub Grupa Emitenta są narażeni w Dacie Memorandum. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Emitenta, a także związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na Datę Memorandum przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent i Grupa Emitenta są narażeni. Emitent i Grupa Emitenta mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj. (i) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę i papiery wartościowe objęte Memorandum oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

2.1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta (w tym mogące mieć wpływ na zdolność Emitenta do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji)

Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych

Grupa prowadzi działalność deweloperską, której główną cechą jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili sprzedaży mieszkań jest wydłużony, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży mieszkań, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, może skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Ponadto, długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji oraz przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie, w tym spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, lub inne nieprzewidziane trudności techniczne, mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków np. zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia

danego projektu. Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Grupy.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

Emitent ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiągniętych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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

Strategia Grupy Kapitałowej, w której podmiotem dominującym jest Emitent, opiera się głównie na realizacji projektów deweloperskich przez Emitenta lub przez spółki zależne Emitenta (SPV) na gruntach przygotowanych pod zabudowę. Spółki z Grupy Kapitałowej dążą do nabywania nieruchomości gruntowych z kompletną dokumentacją projektową, celem jak najszybszego rozpoczęcia budowy. Emitent nie utrzymuje na bilansie banku ziemi pod odległe, przyszłe inwestycje.

Grupa kapitałowa w ramach prowadzonej działalności prowadzi również działalność poza Polską. Spółka zależna – w której kapitale udział Emitenta wynosi 70% - Sitges Quality Developments S.L. (będąca częścią Grupy Kapitałowej) działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej zakłada dalszy rozwój działalności na rynku deweloperskim krajowym oraz zagranicznym. Główne elementy strategii stanowią m.in. regionalizacja działalności, wzrost liczby sprzedawanych mieszkań, poprawa efektywności oraz optymalizacja prowadzonych procesów. Przyjęta strategia Grupy Kapitałowej, a zwłaszcza rozwój działalności na rynku międzynarodowym wiąże się z ekspozycją Grupy Kapitałowej na nowe ryzyka, w tym związane z sytuacją gospodarczą oraz otoczeniem prawnym innych państw.

Z uwagi na znaczący udział Emitenta w poszczególnych spółkach z Grupy Kapitałowej istnieje ryzyko, że w przypadku problemów płynnościowych spółek zależnych lub ich upadłości powyższe w sposób negatywny wpłynie na sytuację Emitenta, jego wyniki finansowe oraz wartość akcji Spółki.

Przyszłe wyniki finansowe oraz możliwość dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej zależą od skuteczności podejmowanych działań, dostępu do kapitału oraz adaptacji do zmiennych warunków otoczenia gospodarczego i potrzeb klientów. Niemniej, każda strategia inwestycyjna jest obciążona ryzykiem jej niepowodzenia. Przy ocenie szansy realizacji przez Grupę Kapitałową celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie ryzyka popełnienia błędów przez osoby zarządzające oraz wystąpienia zmian w otoczeniu gospodarczym i prawnym na tyle dolegliwych, że wskutek ich wystąpienia konieczna okaże się zmiana przyjętej strategii.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego

Zgodnie z przyjętą strategią, Spółka dąży do zwiększenia skali własnej działalności oraz całej Grupy Kapitałowej - co będzie wymagać pozyskania większej ilości środków. Możliwe zatem, że Spółka w przyszłości będzie przeprowadzać kolejne emisje obligacji lub szukać innych źródeł finansowania, co może istotnie zwiększyć wysokość zadłużenia Emitenta. Z drugiej strony brak pozyskania dodatkowych środków może spowodować znaczące spowolnienie tempa rozwoju Emitenta, jak i całej Grupy Kapitałowej, oraz może uniemożliwić realizację planowanych projektów deweloperskich.

Spółka będzie dożyć do optymalnego poziomu długu do kapitałów własnych, co ma zapewnić Spółce odpowiedni wzrost przy akceptowanym poziomie ryzyka związanego z długiem.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2. Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta

Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Grupa Emitenta uzyskuje większość swoich przychodów z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jest silnie uzależniony od sytuacji makroekonomicznej i politycznej Polski. Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym itd. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd.

Znaczące pogorszenie się wielkości tych wskaźników ekonomicznych może pociągnąć za sobą negatywne konsekwencje dla działalności Emitenta. Na działalność operacyjną Spółki wpływ mogą mieć również niestabilność i zmiany polityczne na szczeblu państwowym i lokalnym. Nie bez znaczenia dla działalności Spółki pozostaje wojna tocząca się na terenie Ukrainy, co ma przełożenie na sytuację ekonomiczną Polski w szczególności w zakresie wzrostu inflacji, cen energii elektrycznej oraz surowców. Również zmiany ekonomiczne i społeczne w krajach będących partnerami handlowymi (oraz relacje między największymi światowymi gospodarkami – USA i Chinami) mogą odcisnąć negatywne piętno na wskaźnikach ekonomicznych, np. wielkości PKB, relacji handlu zagranicznego czy ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, a w konsekwencji na wynikach finansowych Spółki. Ponadto na rynku krajowym i lokalnym mogą zajść niemożliwe do skontrolowania zmiany np. zjawisko nasycenia rynku, powodujące nadpodaż nieruchomości a w konsekwencji spadek ich cen.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Branża deweloperska jest szczególnie narażona na zmiany w sytuacji geopolitycznej, które mogą wpływać na stabilność rynków, dostępność surowców oraz koszty inwestycji. Wzrost napięć międzynarodowych, takich jak konflikty zbrojne, sankcje gospodarcze czy zmiany w polityce handlowej, może prowadzić do zakłóceń w łańcuchach dostaw, wzrostu kosztów materiałów budowlanych oraz ograniczenia dostępu do kapitału. Deweloperzy muszą być przygotowani na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki oraz dywersyfikację źródeł zaopatrzenia, aby minimalizować ryzyko związane z geopolityką.

Przykładem jest wojna w Ukrainie, która wpłynęła na dostępność surowców, stabilność rynków finansowych i otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Emitenta. Z drugiej strony, niepewność geopolityczna powoduje, że inwestorzy wykazują większą ostrożność przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, co z kolei w połączeniu z wysokim kosztem kapitału może prowadzić do czasowego spowolnienia na rynku nieruchomości komercyjnych, w tym w szczególności do spadku wycen nieruchomości, wstrzymania zakupów nowych nieruchomości czy trudności z komercjalizacją powierzchni.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych oraz schłodzenie nastrojów w segmencie komercyjnym mogą mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Emitenta zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej (otoczenie makroekonomiczne)

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta.

Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom bezrobocia, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności.

Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Mając na uwadze, że działalność Spółki koncentruje się wokół sprzedaży lokali głównie osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i wzrost poziomu stóp procentowych (pociągający za sobą wzrost kosztów obsługi zadłużenia, a tym samym wzrost kwot przeznaczanych na spłatę pożyczek i kredytów) może się przełożyć na niższą skłonność do zaciągania zobowiązań, a tym samym na niższy popyt na nieruchomości. To z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki, a tym samym spełnieniu świadczeń z Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji oraz zezwoleń administracyjnych

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z koniecznością pozyskiwania szeregu pozwoleń, zezwoleń, decyzji oraz zgód od organów administracji (np. decyzji w sprawie pozwolenia na budowę).

Emitent nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia, decyzje oraz zgody wymagane od różnych organów administracyjnych zostaną uzyskane w odpowiednim czasie lub zostaną uzyskane w ogóle, ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną cofnięte. Natomiast, zmaterializowanie się niniejszego ryzyka może mieć negatywny wpływ na harmonogram realizacji

poszczególnych inwestycji. Co więcej, w przypadku niemożności pozyskania poszczególnych pozwoleń może nawet dojść do sytuacji, w której zrealizowanie zaplanowanego projektu deweloperskiego okaże się niemożliwe.

Powyższe może przyczynić się do poniesienia przez Emitenta znaczących strat, a tym samym może mieć wpływ na realizację zobowiązań z Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje członków Zarządu, które odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych.

Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu.

Jednocześnie Pan Piotr Hofman oprócz pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki jest głównym akcjonariuszem Emitenta posiadającym bezpośrednio 53,2% oraz pośrednio 46,8% akcji HM Inwest S.A. (łącznie jest w posiadaniu 99,27% akcji Spółki)

Powyższe powoduje silny związek między sferą właścicielską a efektywną działalnością operacyjną Emitenta. Naturalną konsekwencją takiego modelu biznesowego jest szeroka wiedza zarządu o wszystkich aspektach działalności przedsiębiorstwa. Działalność Emitenta jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy, umiejętności oraz doświadczenia branżowego i biznesowego aktualnego zarządu, tym samym Emitent nie jest w stanie zapewnić, że ewentualna rezygnacja aktualnych członków Zarządu z pełnionych funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane działalnością i finansowaniem inwestycji deweloperskim w Hiszpanii

Emitent poprzez swoją spółkę zależną, tj. Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Hiszpanii ("**SQD**") prowadzi działalność deweloperską na terenie Hiszpanii. Na powodzenie projektów deweloperskich oraz dochody osiągane przez SQD ma wpływ specyfika tamtejszego rynku oraz aktualna sytuacja gospodarcza w Hiszpanii.

W ramach swojej działalności, Emitent udziela pożyczek na rzecz spółki SQD, celem dofinansowania działalności statutowej SQD, w tym dokapitalizowania realizowanych oraz planowanych inwestycji deweloperskich przez SQD w Hiszpanii.

W przypadku trudności ze spłatą pożyczek Emitent może być zmuszony do dochodzenia przysługujących mu należności w Hiszpanii poprzez prowadzenie postępowania egzekucyjnego. Niewykluczone jest również, że w przyszłości sytuacja SQD ulegnie pogorszeniu i stanie się on niewypłacalny. Skutkiem powyższego stanowić będzie konieczność dochodzenia należności przez Emitenta w ramach postępowania upadłościowego SQD konieczności poniesienia przez Emitenta znaczących wydatków związanych z prowadzeniem właściwych postępowań w Hiszpanii.

Ponadto, z uwagi na to, że SQD jest spółką zależną Emitenta to dokonana pomiędzy stronami transakcja pożyczki może zostać odmiennie zaklasyfikowana przez hiszpańskie organy podatkowe, co może negatywnie przełożyć się na sytuację SQD oraz możliwość spełnienia świadczeń z pożyczek przez SQD.

Podkreślenia wymaga, że SQD jest spółką realizującą projekty deweloperskie na terenie Hiszpanii, które są skierowane do tamtejszych nabywców. W związku z powyższym na powodzenie projektów deweloperskich oraz

dochody osiągnęte przez SQD ma wpływ specyfika tamtejszego rynku oraz aktualna sytuacja gospodarcza w Hiszpanii.

Pomimo tego, że SQD jest spółką zależną Emitenta, nie można wykluczyć ryzyka niezwrócenia pożyczek na rzecz Emitenta, a tym samym zmaterializowania się przedmiotowego ryzyka. Zmaterializowanie się niniejszego ryzyka będzie miało wpływ na sytuację finansową Spółki oraz może negatywnie wpłynąć na spłatę należności z Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela, które może mieć wpływ na jego zdolność do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Udzielający Poręczenia jest akcjonariuszem posiadającym bezpośrednio 53,2% oraz pośrednio 46,8% akcji Emitenta, w związku z czym czynniki ryzyka dotyczące Emitenta oraz Grupy Emitenta mają również wpływ na sytuację finansową Udzielającego Poręczyciela.

W związku z czym zastosowanie do Poręczyciela w równym stopniu mają zastosowanie czynniki ryzyka opisane w pkt. 2.2.

Nadto udzielający Poręczenia jest właścicielem nieruchomości m.in. o charakterze usługowo-handlowym oraz biurowym, których powierzchnia jest wynajmowana najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umów najmu przez większą liczbę najemców może negatywnie wpłynąć na działalność gospodarczą Udzielającego Poręczenia. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu a w razie niezastąpienia go innym najemcą, także ograniczenie w wysokości dochodów z wynajmu. Udzielający Poręczenia może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Poręczyciel nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności udzielającego Poręczenia. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, udzielający Poręczenia może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Udzielającego Poręczenia, a tym samym na zdolność Udzielającego Poręczenia do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Dodatkowo wyniki działalności udzielającego Poręczenia w dużym stopniu zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a udzielający Poręczenia może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności udzielającego Poręczenia. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Udzielającego Poręczenia, a tym samym na zdolność udzielającego Poręczenia do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obciążone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do takich czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą), jak również m.in.: niezyskanie pozwoleń

zawierających warunki zgodne z planami podmiotu z Grupy, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji spowodowany: (i) wzrostem cen materiałów, (ii) niekorzystnymi warunkami pogodowymi, (iii) niewypłacalnością wykonawców, (iv) niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, (v) trudnościami technicznymi, (vi) brakiem możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania, lub innych wymaganych pozwoleń, (vii) zmianami w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. popełnienia błędów projektowych czy błędów w procedurach. Dodatkowo, warunkiem udanej realizacji każdego projektu, poza zapewnieniem infrastruktury wymaganej prawem, jest sprostanie oczekiwaniom przyszłych nabywców mieszkań. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

W związku z obserwowanymi przez Grupę rosnącymi wymaganiami regulacyjnymi w zakresie ESG nie można również wykluczyć, że rozwiązania stosowane przez Grupę w realizowanych projektach okażą się niewystarczające, co może mieć negatywny wpływ na możliwą sprzedaż mieszkań z oferty Grupy. Ponadto, duży wpływ elementów ESG, w tym dekarbonizacja, wprowadzanie rozwiązań optymalizujących zużycie energii, wody i innych mediów, stosowanie rozwiązań i materiałów o niższym śladzie węglowym, wybór certyfikowanych materiałów, mogą mieć w przyszłości wpływ na poziom nakładów inwestycyjnych i w konsekwencji osiągniętych marż.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Polski system prawny, w tym prawo podatkowe, cechuje się wysoką częstotliwością zmian, co może mieć wpływ na prowadzoną przez Emitenta działalność. Zmiany obecnie obowiązujących przepisów lub wprowadzanie nowych regulacji może skutkować błędną ich interpretacją lub powodować problemy z odpowiednim stosowaniem przepisów krajowych, jeżeli nie są spójne z regulacjami Unii Europejskiej. Istotne zmiany przepisów prawnych mogą zmusić Emitenta do modyfikacji swojej oferty w celu dopasowania jej do otoczenia prawnego, co może przełożyć się na zwiększenie wydatków Emitenta.

Jedną z najbardziej niestabilnych gałęzi prawa jest system podatkowy. Duży kłopot przy interpretacji przepisów stanowi brak ich spójnej wykładni. Mogą pojawić się regulacje zwiększające obciążenia podatkowe nałożone na Spółkę, a także kolizje między interpretacją przyjętą przez Emitenta, a interpretacją wskazaną przez organy administracji skarbowej.

Ewentualne wystąpienie powyżej wskazanych sytuacji może spowodować zmniejszenie dochodów Spółki lub np. konieczność zapłaty kar nałożonych przez organy administracji skarbowej.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych

Spółki z Grupy realizujące poszczególne projekty mieszkaniowe zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą m.in. stali, cementu i szkła, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane, m.in. kosztami

pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów aktualnie realizowanych i planowanych projektów. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę, a zatem na wyniki osiągane na sprzedaży mieszkań. Niekorzystnie na przebieg realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to zrealizowało się w latach 2020 – 2021, kiedy w wyniku pandemii COVID – 19 nastąpiły problemy z dostawą stali i jej cena zaczęła drastycznie wzrastać. Podobna sytuacja nastąpiła po pożarze jednej z większych fabryk produkujących materiały dociepleniowe, co miało natychmiastowe przełożenie na ceny materiałów. Spółka ocenia również, że z uwagi na trwającą wojnę w Ukrainie oraz konieczność odbudowywania miast i infrastruktury może dojść w kolejnych okresach do wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z wysoką konkurencyjnością

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością. Popyt na nieruchomości mieszkaniowe przekłada się na dynamiczny rozwój dużych spółek deweloperskich, ale i powstawanie lokalnych małych firm realizujących projekty mieszkaniowe, co powoduje wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi. W konsekwencji jest to jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą. Elementem wpływającym na konkurencyjną pozycję Grupy są również przepisy prawa np. przepisy tzw. ustawy deweloperskiej wymuszające prowadzenie rachunków powierniczych dla nowo rozpoczętych projektów deweloperskich, które zwiększają przewagę konkurencyjną podmiotów o większych zasobach kapitałowych.

Każde potencjalne zmniejszenie konkurencyjności Grupy wynikające z powyższych czynników może skutkować brakiem realizacji strategii Grupy, wolniejszym rozwojem działalności Grupy oraz spadkiem rentowności.

Emitent dąży do zniwelowania opisanego powyżej obszaru ryzyka głównie poprzez nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, próbę wyróżnienia inwestycji deweloperskich spośród innych inwestycji, oferowanie atrakcyjnych cen za nieruchomości oraz realizowanie inwestycji o wysokiej jakości i technologii wykonania.

W ramach dotychczasowych działań Emitent posiada 100% udziałów w spółce świadczącej usługi generalnego wykonawcy dla projektów deweloperskich innych spółek z Grupy Kapitałowej (HM Construction sp. z o.o.). Ponadto, Emitent celem odpowiedniego reagowania na opisane ryzyko na bieżąco monitorują rynek nieruchomości i dąży do odpowiedniego dostosowania prowadzonej strategii do sytuacji na rynku.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z tworzeniem banku ziemi oraz zmianą ich wartości

Działalność Emitenta koncentruje się na realizacji oraz współrealizacji projektów deweloperskich. Wskutek powyższego utworzenie tzw. „banku ziemi” ma szczególny wpływ na rozwój oraz dochody Spółki, jak i Grupy Kapitałowej. Powyższe nie tylko wpływa na „kondycję” Spółki, ale warunkuje też możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę w aktualnym kształcie.

Skuteczność Emitenta w nabywaniu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach oraz korzystnych lokalizacjach ma znaczący wpływ na atrakcyjność realizowanych projektów deweloperskich, a tym samym na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego oraz samej Spółki.

Nie można wykluczyć, że Emitent podejmie decyzję nabycia gruntu, która w przypadku zmian cen na rynku deweloperskim okaże się niekorzystna dla Spółki. Powyższe może negatywnie rzutować na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta. Nie można również wykluczyć wystąpienia w przyszłości trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów deweloperskich z uwagi na dużą konkurencję, długotrwałość procesów negocjacyjnych, wzrost cen nieruchomości oraz specyfikę procesu wydawania decyzji administracyjnych.

Emitent dąży do nabywania nowych gruntów tylko pod konkretne inwestycje; gospodarczego wykorzystywania posiadanych gruntów; nabywania gruntów po przeprowadzeniu dokładnej ich analizy; nabywania gruntów, których analiza nie wykazała przeszkód dla rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji; nabywania gruntów, dla których uzyskane zostało pozwolenie na budowę lub co najmniej decyzja o warunkach zabudowy (w przypadku braku objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko spadku dostępności kredytów mieszkaniowych dla potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych

Popyt na nieruchomości oferowane przez Grupę jest w znacznym stopniu uzależnione od dostępności kredytów hipotecznych oraz zdolności do ich obsługi przez kredytobiorców będących nabywcami mieszkań Grupy.

Pandemia COVID-19 i wybuch wojny w Ukrainie w lutym 2022 r. oraz będące ich następstwem wzrost inflacji, stóp procentowych czy wprowadzane regulacje dotyczące wyliczania zdolności kredytowej stanowią czynniki negatywnie wpływające na możliwość zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego przez potencjalnych nabywców mieszkań Grupy. Ponadto, dostępność kredytów mieszkaniowych może podlegać ograniczeniom lub nie być wystarczająca, także mimo obniżania kryteriów wyliczania zdolności kredytowej oraz wprowadzenia rozwiązań wspierających politykę mieszkaniową, takich jak program Bezpieczny Kredyt 2% czy dopłat do wkładu własnego. Wynika to m.in. z ryzyk dla instytucji finansowych związanych ze sprawami dotyczącymi kredytów frankowych czy też z prób podważania wskaźników referencyjnych WIBOR, które są podstawą do ustalania cen kredytów złotych.

Spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wysokość przychodów Grupy, pomimo że 55% sprzedaży nowej inwestycji deweloperskiej (Osiedle Lotników, etap 3) stanowią transakcje gotówkowe. Ponadto, zmiany w polityce pieniężnej, w tym wysokie stopy procentowe, mogą mieć wpływ na wysokie koszty kredytów pozyskiwanych przez klientów oraz ich dostępność, a w konsekwencji spowolnienie lub ograniczenie tempa sprzedaży lokali przez Grupę. Ewentualne spowolnienie gospodarcze również może negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na nieruchomości oferowane przez Grupę i obniżeniem osiągniętych przez nią przychodów.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności może wiązać się ze zlecaniem części prac w ramach realizowanych projektów deweloperskich wykonawcom oraz podwykonawcom.

Powyższe zaś prowadzi do powstania określonych ryzyk po stronie Emitenta.

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

- a) solidarną odpowiedzialność Emitenta jako inwestora za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647(1) Kodeksu cywilnego);

- b) wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o dokonanie przez Emitenta odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 649(1) i nast. Kodeksu cywilnego);
- c) wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
- d) wystąpienie wad i usterek wskutek nieprawidłowych prac wykonawców lub podwykonawców

Powyższe może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta, ponoszone przez Emitenta koszty oraz na osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji projektów deweloperskich Emitenta.

Emitenta realizuje projekty deweloperskie przy udziale renomowanych i sprawdzonych wykonawców oraz poprzez prowadzenie bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych. Ponadto, w ramach dotychczasowych działań Spółka m. in. zawiązała podmiot świadczący usługę generalnego wykonawcy dla projektów deweloperskich innych spółek z Grupy Kapitałowej (HM Construction sp. z o.o.). Pomimo powyższego nie można wykluczyć zmaterializowania się niniejszego ryzyka w przyszłości.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta oraz Poręczyiciela

W świetle przepisów Prawa Upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w np. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent lub Poręczyiciel staną się niewypłacalni, jeżeli utracą zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta lub Poręczyiciela, a ich wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta lub Poręczyiciela może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. Zgodnie z np. 3 Prawa Restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa Upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta lub Poręczyiciela, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę:

odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto zgodnie z obowiązującym Prawem Restrukturyzacyjnym rozpoczęcie postępowanie o zatwierdzenie układu na uproszczonych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika).

W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio np. 312 Prawa Restrukturyzacyjnego).

Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta lub Poręczyciela w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez wyżej wskazane podmioty zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta lub Poręczyciela, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji lub ogłoszenia jego upadłości Emitenta bądź Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z majątku wskazanych wyżej podmiotów. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wobec Emitenta, Poręczyciela ani żadnego podmiotu z Grupy Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o

ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent, Poręczyciel i podmioty z Grupy Emitenta, nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie.

W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym może mieć wpływ na realizację projektów Grupy albo wydłużenie procesów budowlanych

Działalność Grupy podlega również przepisom nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy do dnia 1 lipca 2026 r. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji projektów Grupy. Pomimo, posiadania przez Grupę nieruchomości gruntowych, które w większości przypadków objęte są już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego albo co do których posiada wydane warunki zabudowy, może dojść do zmiany zgodnie z przepisami nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Takie zmiany mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Ponadto, Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Nowe obowiązki, w tym zwłaszcza w zakresie ograniczenia czasowego dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego projektu, mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń pieniężnych z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie określonej w Warunkach Emisji Obligacji Premii. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności.

Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu, w szczególności w przypadku istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta, wystąpienia opóźnień w realizacji poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów lub przekroczenia założonych dla nich budżetów, spadku

popytu na mieszkania i powierzchnie komercyjne, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki pozostające poza kontrolą Emitenta.

Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z uwagi na brak majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania lub jeżeli majątek ten wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji

Do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent przekaze Administratorowi Zabezpieczeń weksel własny oraz podpisze z Administratorem deklarację wekslową, która przewidywać będzie m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać uzupełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) terminem granicznym na jego uzupełnienie jest 31 grudnia 2038 r. Ponadto, w przypadku realizacji Weksla, która nie prowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy, Emitent – na żądanie Administratora Zabezpieczeń – zobowiązany będzie do wystawienia w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych kolejnego weksla wraz z deklaracją o zbieżnej treści.

Weksel nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent), lecz jest wyłącznie odrębnym źródłem zobowiązania Emitenta do zapłaty oznaczonej kwoty

i stanowi instrument pozwalający na szybsze wszczęcie egzekucji wobec Emitenta (nie dając jednak pierwszeństwa takiej egzekucji). Jego skuteczność jako narzędzia ochrony interesów Obligatariuszy opiera się więc wyłącznie na możliwości sprawnego uzyskania na jego podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, co może przyspieszyć dochodzenie roszczeń wobec Emitenta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że Weksel nie gwarantuje automatycznego i pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji – skuteczność jego realizacji będzie zależna od kondycji finansowej Emitenta oraz przebiegu ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

W przypadku nieposiadania przez Emitenta wystarczającego majątku na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji, istnieje ryzyko, że realizacja Weksla nie doprowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Ponadto, mimo przewidzianego mechanizmu wystawiania kolejnych weksli, jego skuteczność będzie zależała od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z takich zobowiązań.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązał się do momentu całościowego wykupu Obligacji do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej emisji wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenie stanowi jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel takich zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu udzielonego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia jest ograniczona kwotowo do nie mniej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wynikające z charakteru Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich jako zabezpieczenia Obligacji

Jednym z elementów struktury zabezpieczenia Obligacji jest Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich, zawierana pomiędzy Emitentem i Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń. Na mocy tej umowy, Poręczyciel zobowiązuje się do podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich względem wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, co oznacza, że Poręczyciel nie będzie dochodzić wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane

do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent). Charakter zabezpieczeniowy Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich wynika zatem jedynie z faktu, że prowadzi ona do powstania zobowiązania Emitenta i Poręczyciela, którego treścią jest powstrzymanie się przez Emitenta (lub odpowiednio podmiotu z Grupy Emitenta) od zaspokajania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich oraz powstrzymanie się przez Poręczyciela od dochodzenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich do czasu pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji.

Należy ponadto zwrócić uwagę, że choć naruszenie przez Emitenta (lub odpowiednio podmiotu z Grupy Emitenta) lub Poręczyciela Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich nie umożliwia Administratorowi czy Obligatariuszom bezpośrednio prowadzenia egzekucji z majątku Poręczyciela, a jedynie uprawnia Administratora do żądania – w imieniu Emitenta – zwrotu przez Poręczyciela przekazanego świadczenia pieniężnego lub zapłaty odszkodowania. Zaspokojenie wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich z naruszeniem Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich stanowi natomiast jedną z okoliczności uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko zmiany Oprocentowania

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej służącej ustalaniu wysokości Oprocentowania. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę Oprocentowania. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do podmiotu prowadzącego ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Oprocentowania będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Propozycji Nabycia GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego, uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Zgodnie z informacją z 10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej („KS NGR”) podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu z rodziny WIRF, o technicznej nazwie WIRF– (bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych), jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Kolejnym krokiem KS NGR będzie zaktualizowanie Mapy Drogowej w ramach dotychczasowego harmonogramu działań mających na celu zastąpienie wskaźnika referencyjnego WIBOR oraz zweryfikowanie i zaktualizowanie wydanych dotychczas rekomendacji, w szczególności dotyczących standardów stosowania nowego docelowego wskaźnika w nowych produktach, w których stosowany jest wskaźnik referencyjny WIBOR.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie - nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z Warunkami Emisji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako

odpowiednio wierzycielowi hipotecznemu, wierzycielowi wekslowemu lub stronie Umowy Podporządkowania, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności z tytułu Obligacji nie zostaną zaspokojone przez Emitenta. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa Umowa Administrowania Zabezpieczeniami, a dodatkowo zostaną one dookreślone w dokumentach stanowiących podstawę ustanowienia zabezpieczeń Obligacji.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.4. Czynniki ryzyka związane z Ofertą

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ceny emisyjnej Obligacji. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija którykolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, Marża Podstawowa będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży Podstawowej po jakiej mogliby objąć Obligacje. Emitent dokona Warunkowego Przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę Podstawową równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę Podstawową wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Tym samym, zaistnienie powyższych przypadków może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane ze zmianą harmonogramu Oferty

Zgodnie z pkt. 4.16.2 Memorandum, Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może dokonać zmiany harmonogramu Oferty, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. Decyzja o skróceniu terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może zostać podjęta w szczególności, gdy przed dniem zakończenia subskrypcji łączna liczba Obligacji, na jaką opiewają złożone przez Inwestorów zapisy, będzie wyższa niż łączna liczba Obligacji oferowanych w ramach Oferty. W takim przypadku, Inwestor powinien liczyć się z ryzykiem braku możliwości złożenia zapisu na Obligacje

po terminie wynikającym ze zmienionego (skróconego) harmonogramu, który zostanie udostępniony Inwestorom w formie komunikatu aktualizującego, w sposób w jaki zostało im przekazane Memorandum.

W przypadku podjęcia przez Emitenta w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną decyzji o wydłużeniu harmonogramu Oferty, Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem odpowiedniego wydłużenia terminów zakończenia subskrypcji Obligacji i ich przydziału, jak również opóźnienia terminu rozpoczęcia naliczania Odsetek.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem ostatecznego przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Emisji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z ważnych powodów.

Decyzja o zawieszeniu Oferty, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.5. 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

Obrót obligacjami w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu notowań Obligacji. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu wycena Obligacji może zatem różnić się od ich ceny emisyjnej.

Istnieje również ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na Datę Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu i rejestracji Obligacji w KDPW

Rejestracja Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

Wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga spełnienia warunków wprowadzenia określonych w Regulaminie ASO. W ocenie Emitenta, przedmiotowe warunki zostaną przez Emitenta spełnione na Dzień Emisji, z zastrzeżeniem, że zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 8 Regulaminu ASO „Wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie, zwanym dalej także „obrotem”, mogą być instrumenty

finansowe, o ile: (...) 8) łączna wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych wnioskiem na dzień jego złożenia, przy uwzględnieniu ich maksymalnej liczby określonej we wniosku, podlegających oznaczeniu tym samym kodem ISIN, wynosi co najmniej 5.000.000 zł” – na Datę Memorandum Emitent nie może zapewnić spełnienia tego warunku.

Istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Odmowa ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi jednocześnie rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji zostaną im zwrócone (bez żadnych odsetek lub odszkodowań).

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi: (i) na wniosek emitenta, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ppkt. (ii) i (iii) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w ASO, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w ASO, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum odpowiedzialne są podmioty wskazane w pkt. 3.1, 0 oraz 3.3 Memorandum.

3.1. Emitent

Firma:	HM Inwest S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres siedziby:	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
Strona internetowa:	www.grupainwest.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@grupainwest.pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje przedstawione w Memorandum.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

- Piotr Hofman – Prezes Zarządu
- Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu
- Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

- Każdy członek zarządu samodzielnie

Oświadczenie Emitenta:

Działając w imieniu HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Piotr Mikosik
Wiceprezes Zarządu

3.2. Poręczyciel

Imię i nazwisko	Piotr Hofman
Adres zamieszkania:	ul. Lwowska 10/26, 00-658 Warszawa
NIP:	521-220-41-12

Poręczyciel jest odpowiedzialny za informacje zawarte w pkt. 4.4 oraz rozdziale VI niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Oświadczenie Poręczyciela

W imieniu Poręczyciela oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt. 4.4 oraz rozdziale VI Memorandum Informacyjnego, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Piotr Hoffman

3.3. Firma Inwestycyjna

Nazwa i forma prawna:	Noble Securities Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
KRS:	0000018651, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer telefonu:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl

Firma Inwestycyjna jest odpowiedzialna za informacje przedstawione w pkt. 4.16 Memorandum.

Do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej uprawnieni są dwaj członkowie jej Zarządu działający łącznie albo jeden członek jej Zarządu działający łącznie z prokurentem, z zastrzeżeniem, że do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej w sprawach: (i) nabycia i zbycia przez Firmę Inwestycyjną nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, (ii) zawarcia przez Firmę Inwestycyjną transakcji opcyjnych, z wyjątkiem gdy dotyczy to opcji dopuszczonych do obrotu na rynku zorganizowanym oraz (iii) wystawienia przez Firmę Inwestycyjną weksla, wymagane jest współdziałanie Prezesa Zarządu lub I Wiceprezesa Zarządu z innym członkiem Zarządu.

W skład Zarządu Firmy Inwestycyjnej na Datę Memorandum wchodzi:

- Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu,
- Iwona Ustach – Wiceprezes Zarządu,

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 4.16 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Dominik Ucieklak
Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski
Prokurent

IV. DANE O EMISJI

4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych Obligacji z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z Obligacji oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

4.1.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 16.000 (szesnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 16.000.000 PLN (szesnaście milionów złotych).

Cena emisyjna 1 (jednej) Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN (tysiąc złotych).

Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

4.1.2. Rodzaje uprzywilejowania Obligacji oraz świadczenia dodatkowe z tytułu Obligacji

Stosownie do Warunków Emisji, Obligacje objęte niniejszym Memorandum nie są uprzywilejowane.

Z zastrzeżeniem, że: (i) Obligacje zostaną zabezpieczone Poręczeniem, w związku z czym Administrator Zabezpieczeń (działający w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy) może dochodzić zaspokojenia z Poręczenia, (ii) na mocy Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich zostaną podporządkowane wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Obligacje nie będą w inny sposób uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, w związku z czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta.

Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do spełnienia wyłącznie następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek, (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, a w przypadku dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta także (iii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii. Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe, inne niż wymienione powyżej, świadczenia.

4.1.3. Zabezpieczenie Obligacji

Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania Zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksla i Umowy Podporządkowania. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

W chwili rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone.

Ustanowienie zabezpieczeń w postaci: (i) Poręczenia, (ii) Weksla oraz (iii) Umowy Podporządkowania nastąpi do Dnia Warunkowego Przydziału. Szczegółowy opis zabezpieczeń Obligacji został zamieszczony w pkt. 4.4 Memorandum

Ponadto, Emitent zobowiązał się:

- a) ustanowić do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego,
- b) spowodować, że do Dnia Warunkowego Przydziału, Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego.

4.1.4. Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obligacjach oraz przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że z przyczyn niezależnych od Emitenta, z uwagi na regulacje ASO, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez Inwestorów, a ich pierwszym notowaniem w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Ograniczenia umowne

Nie występują ograniczenia umowne w przenoszeniu praw z Obligacji.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w Prawie Bankowym oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zbycie obligacji wbrew powyższemu zakazowi jest sprzeczne z przepisami ustawy i w konsekwencji tego nieważne. Powyższy zakaz nie ma jednak charakteru bezwzględnego. Mianowicie, jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie (art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach). Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych (art. 8 ust. 4-6 Ustawy o Obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt. 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku Obligacji, gdyż mają one być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt. 39c Ustawy o Obrocie instrumentami finansowymi będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zapis na Obligacji lub przyjęcie propozycji nabycia Obligacji dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu są nieważne.

Emitent może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać Obligacji własnych po upływie terminu do spełniania wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji (art. 76 Ustawy o Obligacjach).

Ograniczenia wynikające z Rozporządzenia MAR

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR osoba pełniąca obowiązki zarządcze, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt. 25 Rozporządzenia MAR, u Emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych Emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które Emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje Emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji Obligacji

Obligacje emitowane są na podstawie Uchwał Emisyjnych, których pełna treść stanowi Załącznik nr 8.3 do Memorandum.

Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Ofercie Publicznej (w szczególności zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z Obligacji

4.3.1. Świadczenia z tytułu Obligacji

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń: (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta także (iii) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji spełniane będą w złotych.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji, Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 (dziesięć) lat.

4.3.2. Wysokość oprocentowania

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem (z zastrzeżeniem, że Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę):

$$KO = N \times OP \times n / 365$$

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- OP - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Marża składa się z Marży Podstawowej oraz Marży Dodatkowej.

Marża Podstawowa

Marża Podstawowa w wysokości nie niższej niż 5,40 p.p. i nie wyższej niż 6,00 p.p. (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 Przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje.

Składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10 p.p., przy czym zapis złożony z marżą inną niż marża ze zbioru (5,40 p.p., 5,60 p.p., 5,80 p.p., 6,00 p.p.) poczytuje się za zapis złożony z najbliższą marżą z tego zbioru nie niższą niż wskazana w zapisie.

Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl.

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę Podstawową równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę Podstawową wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Marża Dodatkowa

Marża Dodatkowa będzie obowiązywać, jeżeli w Dniu Badania poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,20 (jeden i dwadzieścia setnych).

Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o Marżę Dodatkową w wysokości 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych).

Obniżenie wysokości Marży do poziomu Marży Podstawowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,40 (jeden i czterdzieści setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

Ustalenie Stopy Bazowej

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych.

Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny,

Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - poprzez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
- f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
- h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

Agent Kalkulacyjny stosuje metody określone powyżej w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - iii. mediana różnic jest ustalana:

- A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
- B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 14 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 10.6.4 Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) i kończy się pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres

Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały wskazane w pkt. 4.3.6 Memorandum.

W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) albo – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu lub Premii Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu lub Premii. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

4.3.4. Terminy ustalenia praw do oprocentowania

Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek, tj. w dniu przypadającym na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek.

4.3.5. Termin wypłaty oprocentowania

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

4.3.6. Tabela Odsetkowa

Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych, terminy ustalania praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy, jak również terminy wypłaty Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały wskazane w poniższej tabeli:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Dzień Ustalenia Praw	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	Dzień Warunkowego Przydziału	2 czerwca 2026 r.	5 czerwca 2026 r.
2.	5 czerwca 2026 r.	3 grudnia 2026 r.	5 grudnia 2026 r.
3.	5 grudnia 2026 r.	3 czerwca 2027 r.	5 czerwca 2027 r.
4.	5 czerwca 2027 r.	2 grudnia 2027 r.	5 grudnia 2027 r.
5.	5 grudnia 2027 r.	1 czerwca 2028 r.	5 czerwca 2028 r.
6.	5 czerwca 2028 r.	1 grudnia 2028 r.	5 grudnia 2028 r.

4.3.7. Terminy i zasady wykupu Obligacji

Dniem wykupu Obligacji jest dzień 5 grudnia 2028 r. (termin zapadalności).

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta także Premii.

Warunki Emisji przewidują zarówno po stronie Emitenta, jak i Obligatariuszy uprawnienie do żądania wcześniejszego (przypadającego przed Dniem Wykupu) wykupu całości lub części Obligacji. Szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta i Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum.

4.3.8. Zasady i sposób realizacji praw z Obligacji, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa i Regulacji KDPW obowiązujących w Dniu Płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

4.3.9. Podmioty uczestniczące w realizacji Obligacji oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

- 1) **Emitent** jako podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy;
- 2) **KDPW** jako podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych, w którym zarejestrowane zostaną Obligacje, a także uczestniczący technicznie w wykonywaniu przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji;
- 3) **Agent Kalkulacyjny** jako podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

- 4) **Agent Płatniczy** jako podmiot pośredniczący w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji;
- 5) **Agent Techniczny** jako podmiot pełniący funkcję pośrednika technicznego, polegającą na wystawianiu i składaniu w KDPW, w imieniu Emitenta, dowodów ewidencyjnych upoważniających i zobowiązujących KDPW do podejmowania czynności zmierzających do zarejestrowania Obligacji w KDPW;
- 6) **Podmiot Prowadzący Rachunek** jako podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariusza za obsługę przelewów środków z Obligacji na rzecz Obligatariusza, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;
- 7) **Administrator Zabezpieczeń** jako podmiot uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Zabezpieczeń;
- 8) **Poręczyciel** jako podmiot zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującymi w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, Kodeksu postępowania cywilnego, za spełnienie świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy w przypadku, gdyby Emitent tych świadczeń nie spełnił lub spełnił je nienależycie;
- 9) **Agent Dokumentacyjny** jako podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczenia Obligacji

Roszczenie Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone w drodze:

- a) zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy poręczenia („**Poręczenie**”), na podstawie, której Poręczyciel zobowiąże się wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, które to Poręczenie zostanie ustanowione na zasadach określonych w pkt. 11.5 Warunków Emisji;
- b) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt. 11.6 Warunków Emisji;
- c) zawarcia pomiędzy Emitentem i Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich**”), która to Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich zostanie zawarta na zasadach określonych w pkt. 11.7 Warunków Emisji.

Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Administrowania Zabezpieczeniami, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksla i Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

W chwili rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje wierzytelności z tytułu Obligacji będą niezabezpieczone.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem

zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu do Dnia Warunkowego Przydziału zostaną zabezpieczone w drodze: (i) zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczenia Zabezpieczeń umowy poręczenia („**Poręczenie**”), na podstawie, której Poręczyciel zobowiąże się wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji (ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”) oraz (iii) zawarcia pomiędzy Emitentem i Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich**”).

Poręczenie

Imię i nazwisko	Piotr Hofman
Adres zamieszkania:	ul. Lwowska 10/26, 00-658 Warszawa
NIP:	521-220-41-12

Emitowane Obligacje będą zabezpieczone przez udzielone przez Pan Piotra Hofmana („**Poręczyciel**”) poręczenie (w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, a poręczenie to zostanie udzielone do wysokości stanowiącej nie mniej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych o nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych).

Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy poręczenia do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie zobowiązania wobec Obligatariuszy wynikające z Obligacji - z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową poręczenia zawartą pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem.. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden Dni Roboczych) na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne).

Ponadto, nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu postępowania cywilnego („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**”), na mocy którego Poręczyciel podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty sumy pieniężnej nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych oraz nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych), na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem

zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.

W dniu zawarcia umowy poręczenia Poręczyciel złoży 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 w szczególności poprzez udzielenie pożyczek na rzecz Emitenta lub jego dokapitalizowanie — mające na celu zapewnienie utrzymania przez Emitenta wystarczającej płynności finansowej, umożliwiającej uregulowanie wszelkich zaległych oraz przyszłych zobowiązań wynikających z Obligacji („**Działania Wspierające**”).

Zgodnie z informacjami zawartymi w Oświadczeniu Poręczyciela, żadne jego postanowienie nie może być interpretowane jako gwarancja, lub inne prawnie wiążące zobowiązanie Poręczyciela do utrzymania określonego stanu majątkowego lub finansowego.

Weksel

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową, które to dokumenty zostaną sporządzone z podpisami notarialnie poświadczonymi. Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń i przekazany mu do Dnia Warunkowego Przydziału. W związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową, która przewidywać będzie m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie mniejszej niż równowartość 200% (dwieście procent) maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa milionów złotych) oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2038 r.

Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego.

W przypadku realizacji Weksła nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).

Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy (jako wierzyciela), w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego Emitent podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczenia sumy pieniężnej do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa milionów złotych) z tytułu Weksła wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem

zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich

Do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent i Poręczyciel zawrą z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich, na podstawie której Emitent i Poręczyciel zobowiążą się: (i) do podporządkowania wszelkich wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich wierzytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji, a tym samym zobowiązań Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części) Zobowiązaniom z Obligacji, co oznacza, że Poręczyciel nie będzie dochodzić wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich, a Emitent lub podmioty z Grupy Emitenta nie będą zobowiązane do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części), przed pełnym wykonaniem przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji oraz (ii) zapewnić, że wszelkie umowy lub inne dokumenty stanowiące podstawę Wierzytelności Podporządkowanych będą zawierać zastrzeżenie, że: (i) wszelkie istotne dla interesów Obligatariuszy zmiany takich dokumentów wymagają dla swej ważności pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń oraz (ii) zobowiązanie odpowiednio Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta do zaspokojenia wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich (w całości lub w części) jest podporządkowane wcześniejszemu, pełnemu wykonaniu przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji.

4.5. Określenie innych praw wynikających z Obligacji

Poza prawem do otrzymania świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, z Obligacjami związane są wyłącznie następujące prawa:

- prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum;
- prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji;
- prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją Obligacji

4.6.1. Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami Emitent powierzył funkcję w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksła i Umowy Podporządkowania – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, następującemu podmiotowi:

Nazwa (firma) administratora:	Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny
Forma prawna:	jednoosobowa działalność gospodarcza
Siedziba i adres:	ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek

REGON:	12178415
NIP:	9511467270
Telefon:	600 349 777
e-mail:	w.pfadt@kancelaria-wprp.pl
Strona internetowa:	www.kancelaria-wprp.pl

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami stanowi Załącznik nr 8.5 do Memorandum. Zgodnie z tą umową:

- 1) Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksla i Umowy Podporządkowania. Administrator Zabezpieczeń, działając na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 2) Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do ustanawianych zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
 - a) wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy z tytułu umów i czynności jednostronnych ustanawiających dane zabezpieczenie oraz z obowiązujących przepisów prawa, jak również do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji;
 - b) dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Poręczenia, Weksla, Umowy Podporządkowania, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
 - i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Poręczenia, Weksla oraz Umowy Podporządkowania,
 - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Poręczenia, Weksla oraz Umowy Podporządkowania oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji złożonego przez Emitenta i Poręczyciela;
 - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych wierzytelności przez Emitenta;
 - iv. dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych;

4.6.3. Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora Zabezpieczeń

Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Warunkowego Przydziału Pan Piotr Hofman ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji Zabezpieczenie w postaci Poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, którego umowa zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy, a Poręczenie zostanie udzielone do maksymalnej wysokości stanowiącej równowartość 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji serii I. Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy poręczenia do czasu spłaty wszelkich

zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Szczegółowe warunki Poręczenia określają Warunki Emisji Obligacji oraz umowa poręczenia.

Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania Spłaty Pożyczek dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent wystawi na rzecz Administratora Zabezpieczenia Weksel Własny *in blanco* z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, zabezpieczający wszelkie Wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji. W związku z wystawieniem Weksla Własnego Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczenia deklarację wekslową o treści określonej w Warunkach Emisji Obligacji. Zasady wystawienia i wypełnienia Weksla określają Warunki Emisji Obligacji.

Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się z całego swojego majątku obowiązкови zapłaty sumy pieniężnej nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych oraz nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych), na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.

Emitent w terminie wystawienia Weksla ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt. 5) kpc do kwoty nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa milionów złotych) Obligacji co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń z tytułu Weksla wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, Premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.

Emitent zobowiązuje się nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału do zawarcia jako dłużnik z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich. Warunki podporządkowania Pożyczek Właścicielskich określone w Warunkach Emisji Obligacji.

Emitent zobowiązany jest także:

- i. do przekazania do Administratora Zabezpieczeń egzemplarzy Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
- ii. zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 9.1 Warunków Emisji Obligacji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;
- iii. przekazać Administratorowi Zabezpieczeń poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji serii I;

- iv. zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony

4.6.4. Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez Emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec Obligatariuszy

Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z zabezpieczenia Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) – d) powyżej przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.

Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

W związku z emisją Obligacji nie został ustanowiony bank-reprezentant, ani administrator zastawu.

4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z Obligacji przed innymi zobowiązaniami Emitenta

Obligacje stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta (z zastrzeżeniem przywilejów wynikających z zabezpieczenia Obligacji).

4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz Obligacji uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 5 grudnia 2028 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.1 Memorandum) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.2 Memorandum) okolicznościach, Obligatariusze uprawnieni będą do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta także Premii.

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

4.8.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Obligacje podlegają natychmiastowemu w przypadku: (i) likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji oraz (ii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej.

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

4.8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 (trzy) dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Ponadto, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wskazanych w pkt. 9.2.3 Warunków Emisji.

Emitent zobowiązał się do informowania (poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Stronie Internetowej Emitenta) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 9.1 – 9.2.2 niezwłocznie, ale nie później niż w 3 (trzecim) Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Stronie Internetowej Emitenta) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy (poprzez zamieszczenie stosownej informacji na Stronie Internetowej Emitenta), wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło uprzednią zgodę na wystąpienie takiego zdarzenia w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza przebiegać będzie zgodnie z następującą procedurą:

- a) Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 - 9.2.2 Warunków Emisji może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 9.2.4 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- b) Zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 781 Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać: (i) liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu, (ii) odpowiednią występującą okoliczność określoną w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Warunków Emisji albo trwający Przypadek Naruszenia;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji;
- e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Warunków Emisji Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;
- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 9.2.4 Warunków Emisji („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem wcześniejszego wykupu w terminie: (i) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu, (ii) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

4.8.3. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
- d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość Premii
2	1,50 %
3	0,50 %
4	0,25 %
5 - 6	0,00%

4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą zwroty z inwestycji deweloperskich w Polsce i Hiszpanii realizowanych w ramach Grupy Emitenta, w tym przepływy pieniężne z tytułu pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Emitenta oraz zyski ze zrealizowanych projektów deweloperskich. Emitent nie wyklucza również pozyskania nowego finansowanie dłużnego, rolowania (refinansowanie) zobowiązań z tytułu Obligacji.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych przez Emitenta w przyszłości.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji Obligacji do skutku

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

4.12. Spłata zobowiązań z Obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty Obligacji.

4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 650.000 PLN (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych).

Na szacowany koszt przeprowadzenia Oferty składają się m.in.: wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej (w tym prowizja za plasowanie Obligacji), wynagrodzenie pozostałych doradców Emitenta, koszty sporządzenia Memorandum, koszty ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, w tym opłaty notarialne i sądowe, koszty związane z rejestracją Obligacji w KDPW i wprowadzenia Obligacji do Obrotu w ASO oraz pozostałe opłaty administracyjne.

4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniżej przedstawione informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność. Wprowadzone zmiany w przepisach prawa podatkowego mogą również obowiązywać z mocą wsteczną.

Zawarte w Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Poniższe opisy nie obejmują specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadkach podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego, np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie zaś art. 3 ust. 2a Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczypospolita Polska

Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy PIT opodatkowaniu podlegają wszelkiego rodzaju dochody określone w tej ustawie, z wyjątkami w niej przewidzianymi. Dochodem ze źródła przychodów, jest nadwyżka sumy przychodów z tego

źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, a jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy PIT źródłami przychodów są kapitały pieniężne i prawa majątkowe, zaś na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 3, 3a oraz 6 Ustawy PIT za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się: odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych; wykup przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe, przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji).

Na podstawie zaś przepisu art. 11a Ustawy PIT:

- Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.
- Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.
- Kwoty uprawniające do odliczenia od dochodu, podstawy obliczenia podatku lub obniżenia podatku, wydatki oraz podatek, wyrażone w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia wydatku lub zapłaty podatku.

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej:

- Podstawy opodatkowania, kwoty podatków zaokrągla się do pełnych złotych w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych,
- Jednakże podstawy opodatkowania, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1-3 Ustawy PIT ustawy (tj. między innymi dochody/przychody z odsetek, dyskonta od papierów wartościowych), oraz kwoty podatków od nich pobierane zaokrągla się do pełnych groszy w górę.

Odsetki, Dyskonto, Wykup przez Emitenta Obligacji, od których są należne świadczenia okresowe

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy z tytułu z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych (obligacji) oraz od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali).

Dyskonto zdefiniowano w art. 5a pkt 12 Ustawy PIT jako różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu, a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego. Kwota dyskonta jest zawsze przychodem z kapitałów pieniężnych.

Dochód z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe określono w art. 24 ust. 24 Ustawy PIT następująco: „różnica między kwotą uzyskaną z wykupu obligacji wraz ze świadczeniami uzyskanymi za ostatni okres przed wykupem tych obligacji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie tych obligacji na rynku pierwotnym lub wtórnym przez podatnika albo spadkodawcę, przy czym nie stanowią wydatków na objęcie lub nabycie obligacji kwoty odsetek zapłaconych przez podatnika lub jego spadkodawcę przy ich objęciu lub nabyciu, w części w jakiej odsetki te nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku”. W konsekwencji zgodnie z nowym przepisem art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy PIT, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2024 roku opodatkowaniu 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym podlegać będzie dochód stanowiący różnicę między sumą uzyskaną z wykupu oraz wartością świadczeń uzyskanych za ostatni okres przed wykupem a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie obligacji rynku pierwotnym lub wtórnym, czyli podatek będzie płacony od faktycznie zrealizowanego zysku (dochód ten nie będzie podlegał kompensowaniu ze stratami z kapitałów pieniężnych).

Podstawa opodatkowania (przychód i koszt, dochód) oraz podatek wyrażone muszą być w złotych. W konsekwencji w przypadku emisji w walucie (np. Euro) zarówno w przypadku odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe celem wyliczenia zryczałtowanego podatku dochodowego należy ustalić przychód (dochód/podstawę opodatkowania) w złotych i od kwoty w złotych naliczyć podatek, oczywiście uwzględniając przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące zaokrąglania.

W tym względzie dla określenia przychodu i ewentualnie kosztu uzyskania przychodu należy dokonać przeliczenia z waluty obcej na złote. Przychód ustalany (przeliczany) jest po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszanym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu (wydatku).

Zryczałtowany 19% podatek dochodowy pobierany i rozliczany jest przez płatnika. Stosownie bowiem do art. 41 ust. 4 Ustawy PIT płatnicy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń/wypłat) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy PIT, a więc także z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe.

Jednak jeśli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą dla dokonania wypłaty z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jak też dochody uzyskiwane są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, to zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy PIT podmioty te są jako płatnicy zobowiązane są do poboru 19% zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonanych wypłat. Obowiązek ten dotyczy także podmiotów (płatników) niebędących polskimi rezydentami podatkowymi, w takim zakresie w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a, są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego, co ma zastosowanie także do niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT od dochodów (przychodów) z tytułu należności, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz 2a, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o obrocie 19% zryczałtowany podatek dochodowy płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Na podstawie art. 45 ust. 3c Ustawy PIT podatnicy (określeni w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT) są obowiązani wykazać w składanym przez nich rocznym zeznaniu podatkowym kwoty przychodu (dochodu) z odsetek, dyskonta od obligacji lub dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jeśli obligacje zostały na rachunku zbiorczym i został pobrany podatek zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT.

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika

wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru (deklarację roczną o zryczałtowanym podatku dochodowym). Jednakże roczne deklaracje dotyczące podatku pobranego zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przesyłają do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Jeżeli jednak podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie go w zeznaniu rocznym składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy PIT.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli osoba fizyczna nabyła obligacje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i uzyskuje z nich przychody lub dochody (odsetki, dyskonto, dochody z wykupu przez emitenta) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas przychody (dochody) takie powinny zostać rozliczone w ramach źródła przychodów pozarolnicza działalność gospodarcza.

W przypadku nierezydentów zgodnie z art. 30a ust. 2 przepisy dotyczące zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych dotyczące poboru przez płatnika tego podatku stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłaconie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 30a ust. 1 pkt 2 i pkt 2a Ustawy PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 19% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 41 ust. 15 Ustawy PIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 41d ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy PIT, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy PIT.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy PIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych zostało wyłączone stosowanie art.

41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 24 ust. 2 Ustawy PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych – z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT, następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT zwolnione z podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT (ograniczony obowiązek podatkowy), z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy PIT płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek - na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby. Jednakże w przypadku, gdy podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przekazują kwotę tego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT, oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonują swoje zadania, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Odpłatne zbycie obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochód ustalany jest jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji), a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy PIT. Zgodnie z tym przepisem, nie uważa się za koszt uzyskania przychodów wydatków na objęcie lub nabycie papierów wartościowych, wydatki takie są jednak kosztem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia tych papierów wartościowych oraz z wykupu przez

emitenta obligacji. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych.

W przypadku papierów wartościowych (obligacji) walutowych celem ustalenia dochodu i w konsekwencji podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku należy dokonać przeliczenia z waluty na złote. W tym zakresie przychody z odpłatnego zbycia w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszty uzyskania przychodu poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Podatnik dokonuje samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia (sprzedaży) papierów wartościowych (obligacji), tj. rozliczenie dokonywane jest bez pośrednictwa płatnika. Jednakże, zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy PIT osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane sporządzić i przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy, urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, w której wykazane będą przychody i koszty uzyskania przychodu związane z odpłatnym zbyciem (sprzedażą) papierów wartościowych (obligacji). Otrzymałą w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym informację podatnik będzie zobowiązany uwzględnić w rozliczeniu rocznym składanym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy PIT.

Należy wskazać, że art. 9 ust. 6 Ustawy PIT określa, że przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy określający zasady rozliczania strat, ma zastosowanie do strat: (1) z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce, udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych, w tym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych na rynku regulowanym w ramach krótkiej sprzedaży, (2) z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, (3) z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, (4) z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny, (5) z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych.

Wskazane powyżej przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

W przypadku gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych (obligacji) następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej przez podatnika, to jest on zobowiązany rozliczyć odpłatne zbycie zgodnie z zasadami opodatkowania stosowanymi w prowadzonej działalności, stosowanie do z art. 30b ust. 4 Ustawy PIT.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) są uwzględniane przez podatnika w podstawie obliczenia daniny solidarnościowej (zgodnie z art. 30h Ustawy PIT). Deklaracja o wysokości daniny solidarnościowej składana jest w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie podlega wpłacie.

Podatek dochodowy od osób prawnych

Zgodnie z art. 3 ust.1 Ustawy CIT podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”). Artykuł 3 ust. 2 Ustawy CIT stanowi, że podatnicy, jeżeli nie mają na

terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie art. 7 Ustawy CIT przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b Ustawy CIT, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych oraz przychody ze zbycia papierów wartościowych.

Sytuacja ta nie dotyczy ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16 Ustawy CIT, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 Ustawy o Obrocie, w przypadku których przychód tego rodzaju zalicza się do tzw. „przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych”.

Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Stawka podatku dochodowego wynosi 19% i podlega on, co do zasady, samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych). Roczne zeznanie o wysokości dochodu osiągniętego (straty poniesionej) w roku podatkowym składane jest przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

Odsetki lub Dyskonto

Przychody z odsetek i dyskonta podlegają rozliczeniu według tzw. „metody kasowej”, tj. w momencie ich otrzymania, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy CIT do przychodów nie zalicza się kwot naliczonych, lecz nieotrzymanych odsetek od należności.

W przypadku odsetek i dyskonta od obligacji walutowych przychód będzie podlegał ustaleniu w złotych poprzez dokonanie przeliczenia przychodu w walucie według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.

Podatek dochodowy z tytułu odsetek i dyskonta jest rozliczany według odpowiedniego źródła przychodów i stawki podatku w wysokości 19% samodzielnie przez podatnika oraz wykazywany w rocznym zeznaniu podatkowym.

W przypadku nierezydentów, tj. podatników określonych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, podatek dochodowy od przychodów tytułu odsetek wynosi 20% przychodu i jest rozliczany przez płatnika, z uwzględnieniem umów w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Ponadto przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów powiązanych. Płatnicy zobowiązani są pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy CIT w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, obowiązek pobrania podatku stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma też zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Na podstawie art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy CIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego, o którym mowa w art. 28b ust. 15 Ustawy CIT, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 21 ust. 1 Ustawy CIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten (art. 26 ust. 2e Ustawy CIT) nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 26 ust. 7a Ustawy CIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy CIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych zostało wyłączone stosowanie art. 26 ust. 2e Ustawy CIT do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy CIT w przypadku gdy płatnik dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy CIT (kraje lub terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy CIT w przypadku gdy wypłata należności z tytułu określonego w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT (odsetki i dyskonto) dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości wynikającej z art. 21 ust. 1 Ustawy CIT od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy CIT płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swoje zadania a w przypadku podatników wymienionych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz urzędowi skarbowemu - informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku. Obowiązek przesłania tych informacji podatnikom oraz urzędowi skarbowemu nie powstaje w przypadku, gdy wypłata należności dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona. Płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informację sporządzają i przekazują również podmioty, które dokonują wypłat należności, gdy na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub ustawy nie są obowiązane do poboru podatku.

Odpłatne zbycie

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji podlega opodatkowaniu i samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych), a stawka podatku wynosi 19%. Dochód ten wykazywany jest w rocznym zeznaniu podatkowym składanym przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

W przypadku obligacji walutowych przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, a koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Przychód z odpłatnego zbycia powinien odpowiadać wartości rynkowej, a koszty uzyskania przychodu zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy CIT stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie papierów wartościowych (obligacji) i są potrącane w momencie odpłatnego zbycia.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W przypadku darowizny w walucie obcej należy przyjąć do obliczania podstawy opodatkowania średni kurs waluty ogłaszany przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w której czynność cywilnoprawna jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

Czynności podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz (ii) prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma

miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Określając wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych należy odnieść się do średniego kursu waluty publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada całym swoim majątkiem. Jeżeli w postępowaniu podatkowym organ podatkowy stwierdzi brak wypełnienia obowiązków przez płatnika organ ten wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika. Odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli:

- 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy PIT lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy CIT;
- 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy PIT lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy CIT;
- 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;
- 5) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym;
- 6) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10%

praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach;

Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Na podstawie art. 30 § 5c Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1ae Ustawy CIT jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi emitent.

4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Nie dotyczy – nie została zawarta umowa o gwarancję emisji Obligacji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji Obligacji

4.16.1. Grupa Inwestorów, do których Oferta jest kierowana

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, do których to osób Emitent skieruje Ofertę udostępniając im Memorandum („Inwestor”).

Nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisom obowiązującym w tych krajach.

Ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933), rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji.

Ponadto w szczególności (ale nie wyłącznie) rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmanii) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

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 nie jest kierowana do:

- a) 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 Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu lub zakazujące temu podmiotowi nabywania Obligacji,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży

Harmonogram Oferty prezentują się następująco:

12 listopada 2025 r.	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
25 listopada 2025 r.	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
27 listopada 2025 r.	Planowany Dzień Warunkowego Przydziału
5 grudnia 2025 r.	Planowany Dzień Emisji

Emitent w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących realizacji Oferty. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Zmiana harmonogramu Oferty dotycząca zmiany planowanego Dnia Emisji oznacza odpowiednią zmianę terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje.

Przekazanie informacji o zmianie któregokolwiek z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum. Zmiana harmonogramu Oferty nie uprawnia Inwestorów do złożenia oświadczenia woli w sprawie odstąpienia od zapisu na Obligacje.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów na Obligacje w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, z zastrzeżeniem spełnienia pozostałych warunków przydziału określonych w Warunkach Emisji.

4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie wskazanym w pkt. 4.16.2 Memorandum.

Zapis na Obligacje może zostać złożony zgodnie ze wzorem formularza zapisu stanowiący Załącznik nr 8.6 oraz 8.7 do Memorandum:

- a) w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista dostępna jest na stronie internetowej www.noblesecurities.pl w zakładce „O nas/ Oddziały”;
- b) w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem wynosi 1 (jeden). Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem na Obligacje nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji, tj. 16.000 (szesnaście tysięcy) Obligacji.

W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia zapisu na Obligacje – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Inwestor będący osobą fizyczną, składając zapis na Obligacje, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali Inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora. W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje jego zapis zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym zapisem na Obligacje do Dnia Emisji. Zapis na Obligacje przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedośściu emisji do skutku, a w przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu wyłącznie do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – od Dnia Warunkowego Przydziału.

Zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów przyjmowane będą od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów na Obligacje posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

Przy składaniu zapisu na Obligacje, Inwestor jest zobowiązany do wskazania pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji. W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji, takie Obligacje nie zostaną mu przydzielone.

Po dokonaniu rozrachunku i zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym wskazanym przez Inwestora przy składaniu zapisu na Obligacje.

Zapis na Obligacje powinien być skutecznie złożony i opłacony w terminie przewidzianym w Memorandum, tj. złożenie prawidłowego zapisu na Obligacje powinno zakończyć się najpóźniej w ostatnim dniu przyjmowania zapisów, z zastrzeżeniem możliwości zmiany harmonogramu Oferty. Inwestor ponosi ryzyko, że zakończenie składania przez niego zapisu na Obligacje nastąpi po terminie przewidzianym w harmonogramie. Powyższa sytuacja może mieć miejsce z w szczególności w ostatnim dniu przyjmowania zapisów na Obligacje, w szczególności z przyczyn technicznych, które, pomimo rozpoczęcia procesu składania zapisu na Obligacje w terminie przewidzianym w harmonogramie, uniemożliwią zakończenie składania zapisu na Obligacje w danym dniu. Zapis złożony po terminie przewidzianym w Memorandum będzie nieważny.

Działanie przez pełnomocnika

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach przewidzianych w regulacjach Firmy Inwestycyjnej.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania formularza służącego do zapisu na Obligacje, pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):

- dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
- dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna/jednostka organizacyjna;

c) dane pełnomocnika:

- dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
- dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33¹ Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna/jednostka organizacyjna;

d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie;
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia;
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy.

Firma Inwestycyjna może zaakceptować treść i formę pełnomocnictwa jako dopuszczalną na potrzeby złożenia zapisu na Obligacje, nawet jeśli nie zostały spełnione powyższe wymogi. Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji, a także z innymi przepisami ograniczającymi im nabywanie Obligacji.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis na Obligacje, w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości znajdowały się na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną najpóźniej w chwili składania takiego zapisu. W przypadku wskazania Rachunku Zbiorczego jako rachunku do deponowania Obligacji, Inwestor powinien opłacić zapis poprzez dokonanie wpłaty odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej wskazany na formularzu służącym do złożenia zapisu na Obligacje najpóźniej w chwili składania zapisu.

Inwestor będący Klientem Kwalifikowanym może również dokonać wpłaty na Obligacje w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Klientowi Kwalifikowanemu przez Firmę Inwestycyjną i ceny emisyjnej Obligacji, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Klienta Kwalifikowanego lub podmiot prowadzący jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW nabycia przez Klienta Kwalifikowanego Obligacji w liczbie określonej w informacji o wstępnej alokacji doręczonej Klientowi Kwalifikowanemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta.

W przypadku dokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji wskazanej w zapisie na Obligacje, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną lub wpłaconej na wskazany przez Firmę Inwestycyjną rachunek bankowy, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania alokacji i rozrachunku Obligacji będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji oraz zasady nieprzydzielania Obligacji w przypadku niezachowania minimalnej wielkości zapisu na Obligacje określonej w Memorandum.

Złożenie zapisu na Obligacje i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że zapis taki jest bezskuteczny.

Inwestorzy ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji Obligacji (także w przypadku decyzji Emitenta o zmianie harmonogramu Oferty) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków.

4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny z wyjątkiem przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem Oferty. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania zgody na nabycie Obligacji. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum. W takim przypadku Dzień Warunkowego Przydziału nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu, z zastrzeżeniem spełnienia warunków przydziału określonych w Warunkach Emisji.

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału Obligacji

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba alokowanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu alokacji zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje z uwagi na złożenie zapisów opiewających na takie same liczby Obligacji, Obligacje takie zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania. Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie będą przydzielane kilku Inwestorom łącznie.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem na Obligacje, wpłata dokonana przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez Inwestora przy składaniu zapisu na Obligacje. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi Rachunków Papierów Wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Warunkowego Przydziału.

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po przekazaniu informacji o niedojściu emisji do skutku.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Emitent może podjąć przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów do Dnia Emisji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałyby lub mogłyby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałyby lub mogłyby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;

- c) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojsciu albo niedojściu Oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji Obligacji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje o tym Inwestorów w ten sam sposób, w jaki zostało im udostępnione Memorandum.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum.

4.16.10. Wskazanie celów emisji Obligacji, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie

Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

Emitent zamierza przeznaczyć wpływy netto z emisji Obligacji (tj. środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o poniesione przez Emitenta koszty związane z emisją Obligacji) bezpośrednio lub pośrednio na finansowanie lub refinansowanie prowadzonych przez Grupę Emitenta projektów deweloperskich, w szczególności na nabycie kolejnych gruntów przeznaczonych do realizacji na nich inwestycji mieszkaniowych.

Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje, maksymalna wartość wpływów brutto Emitenta z tytułu Oferty wyniesie 16.000.000 PLN (szesnaście milionów złotych), a zatem przy uwzględnieniu szacowanych kosztów Oferty w wysokości 650.000 PLN (sześćset pięćdziesiąt tysięcy złotych), szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu Oferty wyniosą 15.350.000 PLN (piętnaście milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych).

V. DANE O EMITENCIE

5.1. Firma (nazwa), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerem telefonu lub faksu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	HM Inwest Spółka Akcyjna
Siedziba i adres:	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
KRS:	0000413734, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	015717427
NIP:	1132482686
KOD LEI:	2594005K42N26GSBTZ21
Numer telefonu:	+48 22 616 31 94
Strona internetowa:	www.grupainwest.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@grupainwest.pl

Źródło: Spółka

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie ze Statutem czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Spółka została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również na podstawie statutu Spółki oraz innych regulacji wewnętrznych Emitenta. Spółka działa także w oparciu o przepisy prawa regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, przede wszystkim Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Rozporządzenia MAR, jak również działa na podstawie przepisów Regulaminu GPW.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent został zarejestrowany w dniu 15 marca 2012 roku w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIIIIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy

2004r.	<ul style="list-style-type: none">Rozpoczęcie działalności deweloperskiej przez spółkę HM Inwest Sp. z o.o.
2012r.	<ul style="list-style-type: none">Powstanie Spółki przez przekształcenie HM Inwest Sp. z o.o. na spółkę HM Inwest S.A.
2013r.	<ul style="list-style-type: none">Debiut Emitenta na NewConnect
2015r.	<ul style="list-style-type: none">Rozpoczęcie współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości (BGKN) – zostanie przez Emitenta partnerem BGK we wdrażaniu programów rządowych na polskim rynku budowlanym. Realizacja projektów w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem w Katowicach i w Warszawie. Pierwsza emisja obligacji publicznych
2017 r.	<ul style="list-style-type: none">Zawiązanie pierwszej spółki celowej JP DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ KARPIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA do realizacji pierwszego projektu deweloperskiego w Poznaniu
2018 r.	<ul style="list-style-type: none">Współpraca z BGKN przy przygotowywaniu dwóch inwestycji w ramach rządowego Programu Mieszkanie Plus – realizowane inwestycje znajdują się w Poznaniu i w Łomnej,Wpis do KRS spółki HM Factory Sp. z o.o. – rozpoczęcie działalności produkcyjnej,Wpis do KRS spółki HM Construction Sp. z o.o. – rozpoczęcie działalności wykonawczej,Rozpoczęcie działalności na rynku hiszpańskim poprzez spółkę SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.
2019 r.	<ul style="list-style-type: none">Debiut Emitenta na GPW
2020 r.	<ul style="list-style-type: none">Zawarcie przez HM Factory Sp. z o.o. z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. porozumienia dotyczącego realizacji budowy fabryki prefabrykowanych elementów betonowych m.in. na cele rządowego programu Mieszkanie Plus, zlokalizowanej na terenie w województwa świętokrzyskiego.
2022 r.	<ul style="list-style-type: none">Zawiązanie spółki celowej JASIELSKA INWEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ do realizacji największego projektu deweloperskiego w historii Grupy Emitenta (374 mieszkań)Wycena znaku towarowego Grupa Inwest na kwotę: 11 340 000 PLN
2023 r.	<ul style="list-style-type: none">Sprzedaż udziałów HM Factory Sp. z o.o.
2025 r.	<ul style="list-style-type: none">Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na rynku regulowanym

Źródło: Emitent

5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień udostępnienia Memorandum Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) złotych i dzieli się na 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda.

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2024 r. (dane w PLN)	Stan na dzień 30.06.2025 r. (dane w PLN)
Kapitał własny, w tym:	69 945 880	68 539 666
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	66 581 511	65 901 138
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	- 68 554	- 46 261

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień Statutu Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy. Emitent może tworzyć inne kapitały i fundusze.

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Akcje spółka HM Inwest S.A. od 18 lipca 2019 r. do 28 kwietnia 2025 roku notowane były na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie. Z dniem 29 kwietnia 2025 r. jej akcje zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum: obligacje na okaziciela Emitenta serii G o wartości nominalnej 14 mln PLN oraz serii H o wartości nominalnej 7 mln PLN są przedmiotem notowań w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, Emitent nie ubiega się, ani nie planuje się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy

Według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wszczęto wobec niego żadnego postępowania upadłościowego, układowego, ugodowego, arbitrażowego, egzekucyjnego lub likwidacyjnego, którego wynik ma lub mógłby mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta. Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie ma podstaw do wszczęcia takich postępowań.

5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy

Na Dzień Memorandum nie występują inne postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, w tym postępowania w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takie, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, inne niż wskazane poniżej.

5.12. Zobowiązania Emitenta i Grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami Grupy Emitenta były zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek w wysokości 122.890.727 PLN, które stanowiły 51,3% sumy bilansowej Grupy Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Emitent posiadał następujące zobowiązania o charakterze finansowym:

Kredytodawca	Rodzaj	Waluta	Oprocentowanie	Limit	Saldo (na koniec IH 2025)	Termin spłaty
Millennium Bank	kredyt wielocelowy	PLN	WIBOR 1M +2,5%	9 000,00	2 977 500	22.10.2025
BS w Jasieńcu	kredyt deweloperski /Ptasia 28	PLN	WIBOR 3M + 2,5%	53 000,00	31 876,54	30.09.2026
Bank Nowy S.A.	kredyt deweloperski /Jasielska I etap	PLN	St.ref. +5,85%	75 160,00	11 130,11	24.11.2025
Bank Nowy S.A.	kredyt deweloperski /Jasielska II etap	PLN	St.ref. +6,85%	71 990,00	36 924,86	14.09.2027

Piotr Hofman	Pożyczka	PLN	WIBOR 3M + 8%	8 296,50	8 296,50	
Piotr Hofman	Pożyczka	EUR	EURIBOR 3M + 8%	872,00	3 698,94	
CaixaBank Ametller	Kredyt budowlany	EUR	EURIBOR 3M + 2%	1 500,00	3 694,96	1.01.2056
CaixaBank Tennis	kredyt budowlany	EUR	EURIBOR 3M + 2%	3 500,00	3 451,69	1.04.2056
Obligatariusze	Obligacje seria G	EUR	WIBOR 6M+5,25%	14 000,00	13 553,98	07.03.2027
Obligatariusze	Obligacje seria H	EUR	WIBOR 6M+6,25%	7 000,00	6 783,33	06.06.2027
Obligatariusze	Naliczone odsetki od obligacji				502,31	
Razem					122 890,73	

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

Całkowita wartość zobowiązań finansowych Emitenta, na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 35.310.246,80 PLN dla jednostkowego sprawozdania finansowego i 122.890.727,00 PLN dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym nie wystąpiły zobowiązania przeterminowane.

Obligatariusze oraz inwestorzy będą mieli możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową Rejestru Zobowiązań Emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi lub skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Memorandum

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta i jego Grupy nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych zamieszczonych w Memorandum

W opinii Emitenta, po sporządzeniu danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta i jego Grupy istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej.

5.15. Prognozy wyników finansowych Emitenta

Emitent ani podmioty z Grupy Emitenta nie sporządzały prognoz w zakresie wyników finansowych.

W wykonaniu obowiązków wynikających z Ustawy o obligacjach, Emitent sporządził i udostępnił wyłącznie prognozy dotyczące kształtowania się jego zobowiązań finansowych, tj. w związku z art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, Emitent opublikował na Stronie Internetowej Emitenta, prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych, w tym wskazał szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta i Grupy Emitenta według stanu na 31 grudnia 2025 r.;

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Emitent prognozuje, że zobowiązania finansowe Emitenta wyniosą około 49,5 mln PLN, co stanowi około 23,93% pasywów Emitenta, zaś zobowiązania finansowe Grupy Emitenta wyniosą łącznie 13 mln PLN, co stanowi około 55,14% pasywów Grupy Emitenta. Strukturę tych zobowiązań przedstawiono w poniższych tabelach.

Prognoza kształtowania się zobowiązań jednostkowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2025 r.

Nazwa	Wartość (tys. PLN)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	0	0,00%
Pożyczki	12 000	98,57%
Obligacje	37 000	15,00%
Leasing	-	-
Pozostałe zobowiązania	500	0,36%
łącznie	49 500	23,93%

Prognoza kształtowania się zobowiązań skonsolidowanych Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2025 r.

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

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent będzie 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. 1 pkt. 2 Ustawy o obligacjach, na ostatni dzień następnego roku obrotowego.

Przygotowując powyższą 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.

Monitorowanie przez Emitenta możliwości realizacji powyższych prognoz będzie oparte o okresową weryfikację łącznego wolumenu zaciągniętych i planowanych zobowiązań. Dodatkowo, na podstawie warunków emisji obligacji poszczególnych serii, Emitent zobowiązany jest do okresowego badania spełniania warunków emisji, w tym między innymi utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonym poziomie, a co za tym idzie monitorowania poziomu zobowiązań.

Emitent nie zakłada dokonywania oceny możliwości realizacji powyższych prognoz.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b Ustawy o obligacjach, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, Emitent zobowiązany będzie wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta

5.16.1. Zarząd Emitenta

Zgodnie z §13 ust. 1 Statutu, Zarząd może być jedno lub wieloosobowy. Członkowie zarządu wybierani są na wspólną kadencję przez Radę Nadzorczą. Przy czym mandat członka zarządu powołanego w toku danej kadencji

zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków zarządu. Kadencja zarządu trwa 5 (pięć) lat.

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest trzyosobowy:

Piotr Hofman	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027
Wiek	51
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	<p>Założyciel Emitenta. W 1996 roku rozpoczął tworzenie spółek deweloperskich działających w segmencie budynków mieszkaniowych oraz biurowo-usługowych. W tym czasie samodzielnie stworzył i zarządzał wieloma firmami z branży nieruchomości i budownictwa. Obecnie jest akcjonariuszem i pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, która pod jego kierownictwem dynamicznie się rozwija. Doświadczenie menedżerskie zdobywał poprzez praktyczne zarządzanie spółkami oraz podczas licznych szkoleń i kursów dodatkowych związanych z zarządzaniem i rynkiem nieruchomości.</p> <p>Piotr Hofman w toku swojej kariery zawodowej związany był z kilkudziesięcioma spółkami, głównie deweloperskimi. Aktualnie Piotr Hofmana związany jest głównie ze spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta.</p>
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	<p>Prezes/Wiceprezes/Członek Zarządu w:</p> <p>Jasielska Inwest Sp. z o.o. Biedrusko Inwest Sp. z o.o. Ptasia Inwest Sp. z o.o. HM Holding sp. z o.o. JP Development Sp. z o.o. P. Hofman Rent spółka komandytowa HM Construction Sp. z o.o. PJ Inwestor Sp. z o.o. Idea Inwest Sp. z o.o. HB Inwestor sp. z o.o.</p> <p>Prokurent w:</p> <p>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o. Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.</p> <p>Likwidator:</p> <p>Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. w likwidacji Forum Polskiej Gospodarki sp. z o.o. w likwidacji</p>
	Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.
	Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.
	Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

Piotr Mikosik

Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 2027
Wiek	37
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	<p>Piotr Mikosik posiada ponad 15 letnie doświadczenie w obsłudze przedsiębiorstw i podmiotów gospodarczych. Od lipca 2018 r. główny radca prawny HM Inwest S.A. Specjalizuje się w doradztwie transakcyjnym, obsłudze korporacyjnej oraz prawie własności intelektualnej. Posiada doświadczenie w zakresie pozyskiwania finansowania oraz współpracy z bankami i innymi instytucjami finansowymi. Posiada doświadczenie w realizowaniu funkcji nadzorczych w ramach spółek z udziałem Skarbu Państwa.</p> <p>Piotr Mikosik w toku swojej kariery zawodowej związany był głównie ze spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta, w których to działa do dnia dzisiejszego. Historycznie Pan Piotr Mikosik pełnił funkcję Członka Organu Nadzoru w kilku podmiotach, jako przykład można wymienić: Wojskowe Zakłady Motoryzacyjne S.A. oraz Oxygen S.A. (poprzedni: Exchange Invest S.A.).</p>
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	<p>Członek Zarządu w: Osiedle Wieniawa Sp. z o.o. Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</p> <p>Prokurent w: HM Holding sp. z o.o. HB Inwestor sp. z o.o. Idea Inwest sp. z o.o. HM Project Sp. z o.o. Ptasia Inwest Sp. z o.o. JP Development sp. o.o. Horyzont Poznań s.k. Biedrusko Inwest Sp. z o.o. Jasielska Inwest Sp. z o.o. JP Development sp. o.o. Poznań Karpia s.k. JP Development sp. o.o. Poznań Niemena s.k. JP Development sp. o.o.</p>

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty

interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

Anna Zawadka	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027
Wiek	45
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Anna Zawadka posiada 25-letnie doświadczenie w zakresie finansów i rachunkowości zdobyte w firmach z branży deweloperskiej i reklamowej. Obecnie zajmuje się koordynowaniem pracy działu finansowo-księgowego, sporządzaniem sprawozdań, raportów i analiz, monitorowaniem płynności oraz pozyskiwaniem finansowania. Absolwentka Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej na kierunku Komputerowe wspomaganie zarządzania. Absolwentka Studiów podyplomowych na kierunkach Rachunkowość i Finanse oraz Dyrektor Finansowy w Akademii Leona Koźmińskiego. Posiada certyfikat Ministra Finansów uprawniający do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	-

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Wiceprezes Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

5.16.2. Rada Nadzorcza

Zgodnie z §17 ust. 1 Statutu w skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 (pięciu) do (7) siedmiu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na wspólną kadencję, przy czym jeżeli powołanie członka Rady Nadzorczej następuje w trakcie trwania kadencji Rady, to powołuje się go na okres do końca tej kadencji. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji Memorandum:

Urszula Hofman	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023
Wiek	48
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Ukończyła studia prawnicze na Uniwersytecie Warszawskim oraz Studia rzeczoznawstwa majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości na Politechnice Warszawskiej. Od ponad dwudziestu lat związana ze Spółkami Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. W Spółkach Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. zajmowała się pozyskiwaniem terenów inwestycyjnych, wykonywaniem analiz prawnych i formalnych nieruchomości. Na etapie realizacji inwestycji nadzorowała przygotowanie prac projektowych oraz procedur administracyjnych i prawnych. Aktywnie działa w Polskim Związku Firm Deweloperskich, z którym współtworzyła cykl publikacji dotyczących rynku nieruchomości w Polsce.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	-

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art.. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

Irmina Kaczmarek	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 2023
Wiek	49
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Ukończyła studia magisterskie na kierunku Międzynarodowe Stosunki Gospodarcze i Polityczne w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (2001). Od 2004 roku związana z branżą farmaceutyczną. Obecnie jest kierownikiem średniego szczebla w korporacji międzynarodowej. W latach 2017-2018 ukończyła Studia Executive Master of Business Administration prowadzone przez Wyższą Szkołę Menadżerską w Warszawie. Studia te kierowane są do kadry zarządzającej na najwyższych stanowiskach menedżerskich, a także właścicieli przedsiębiorstw.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	-

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art.. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

Eryk Łukaszewski	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 2023
Wiek	30
Wykształcenie	wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Kierownik Działu Przygotowania i Realizacji Inwestycji w Poznaniu. Ur. 19.10.1995 r. Związany z Grupą Inwest od 2018 r. Od początku kariery zawodowej zaangażowany w proces przygotowania i realizacji inwestycji deweloperskich, począwszy od analizy nieruchomości, przez proces projektowy, optymalizację kosztów, realizację i obsługę gwarancyjną. Z wykształcenia magister inżynier budownictwa o specjalności Konstrukcje Budowlane i Inżynierskie. Wiedzę techniczną potwierdzają posiadane przez niego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	Prokurent w: HM Construction Sp. z o.o. HM Project Sp. z o.o. JP Development sp. o.o. Poznań Karpia s.k. JP Development sp. o.o. Poznań Niemena s.k. JP Development sp. o.o.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.	

5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) złotych i dzieli się na 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złotych każda.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu są osoby wskazane w poniższej tabeli:

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
HM Holding Sp z o.o.	1 085 624	46,77%	46,77%
Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 250 688	53,23%	53,23%
Razem	2 336 312	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

5.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

5.18.1. Opis Emitenta i Grupy Kapitałowej

Emitent powstał wskutek przekształcenia spółki „HM Inwest” sp. z o.o., wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2004 r. pod numerem 0000208337, w spółkę akcyjną na mocy uchwały zgromadzenia wspólników HM Inwest sp. z o.o. z dnia 9 lutego 2012 roku.

Emitent jest spółką dominującą w Grupie Kapitałowej HM Inwest S.A. („Grupa Emitenta”)

Spółka HM Inwest S.A. od 18 lipca 2019 r. do 28 kwietnia 2025 roku była notowana na parkiecie Głównego Rynku GPW. Z dniem 29 kwietnia 2025 r. jej akcje zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW S.A.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jako dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków poprzez spółki celowe.

Skład Grupy HM Inwest na dzień 30 czerwca 2025 roku:

W skład Grupy HM Inwest S.A. na dzień na 30.06.2025 r. wchodzi Emitent i 13 spółek zależnych Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony i podlegają konsolidacji (konsolidacja pełna).

Lp.	Podmiot- spółki zależne	Udział Emitenta	Profil działalności
1	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.	99%	Spółka projektowa
2	JP Development Sp. z o.o.	100%	Spółka projektowa
3	HM PROJECT sp. z o.o.	100%	Obsługa posprzedażowa
4	HM Construction sp. z o.o.	100%	Generalny wykonawca inwestycji
5	JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.	99%	Spółka projektowa
6	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k	99%	Spółka projektowa
7	Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o. w likwidacji	100%	Spółka projektowa
8	Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.	100%	Spółka projektowa
9	Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.	100%	Spółka projektowa
10	Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	100%	Spółka projektowa
11	Jasielska Inwest Sp. z o. o.	100%	Spółka projektowa
12	SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L. (w Hiszpanii)	70%	Spółka projektowa
13	Ptasia Inwest Sp. z o. o.	100%	Spółka projektowa

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

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.

Spółka HM Project sp. z o.o. - obsługa posprzedażowa inwestycji – rozpoznanie zgłoszeń usterkowych.

Projekty inwestycyjne w Hiszpanii realizowane są przez spółkę zależną Emitenta: Sitges Quality Developments S.L. („SQD”)

Struktura spółki SQD:



Źródło: Emitent

Spółka Piotr Properties SLU jest w pełni kontrolowana przez Piotra Hofmana, do którego należy 100% udziałów.

5.18.2. Działalność Emitenta o Grupy Kapitałowej

Od dnia powstania Spółka jest aktywnym uczestnikiem rynku deweloperskiego, na początku istnienia realizowała inwestycje głównie na rynku warszawskim. Aktualnie Spółka sukcesywnie poszerza rynek działalności o inne miasta Polski (rynek poznański) oraz współuczestniczy w realizacji projektów deweloperskich na rynku zagranicznym (Hiszpania).

Na dzień dzisiejszy Emitent oraz spółki zależne zrealizowały projekty ponad 89 budynków mieszkalnych i wielorodzinnych w całej Polsce. 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, w sumie sprzedała ponad 3500 mieszkań.

Od początku istnienia Spółki strategia realizacji projektów deweloperskich polega na ich realizacji na gruntach uprzednio przygotowanych pod zabudowę. Nabywane są 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. Spółka nie utrzymuje na bilansie banku ziemi pod odległe, przyszłe inwestycje. Oznacza to, że kupowane grunty pod inwestycje mieszkaniowe są zabudowywane oraz wprowadzane do oferty możliwie szybko. Emitent podczas realizacji inwestycji korzysta z usług własnego generalnego wykonawcy, lecz w przyszłości nie wyklucza współpracy z zewnętrznymi podmiotami świadczącymi usługi generalnego wykonawstwa, oraz własnych biur sprzedaży, docelowo też realizuje większość projektów deweloperskich przez spółki celowe (SPV).

INWESTYCJE GRUPY

W ramach Grupy **zrealizowane** następujących inwestycje (w latach 2022 – 1H 2025):

Nazwa projektu	Lokalizacja	Powierzchnia działki m ²	Etap prac budowlanych	Termin oddania do użytku	Liczba lokali	Sprzedaż
WILDA CORNER	Poznań, ul. Czarnucha	6 929 m ²	zrealizowany	III Q 2022	159	159 / 159 inwestycja rozliczona
HORYZONT NARAMOWICE	Poznań, ul. Czarnieckiego	1 441 m ²	zrealizowany	III Q 2022	70	70 / 70 inwestycja rozliczona

NOVA ŁACINA (Anny Jantar)	Poznań, ul. Niemena 6	5 328 m ²	zrealizowany	IV Q 2023	236	236 / 236 inwestycja rozliczona
Oasis I	Hiszpania, Vilanova i la Geltru Carrer de la Unio	2 200 m ²	zrealizowany	I Q 2023	29	29 / 29 inwestycja rozliczona
Casernes	Hiszpania, Vilanova i la Geltru Carrer Casernes	1 102 m ²	zrealizowany	I Q 2024	40	40 / 40 inwestycja rozliczona
Jasielska 8C I etap	Poznań, ul. Jasielska 8C	b.d.	zrealizowany	I Q 2025	167	148/ 167 w trakcie sprzedaży
Ametller 8	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	b.d.	zrealizowany	III Q 2025	8	8/ 8
Residencial Tennis	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	b.d.	zrealizowany	II Q 2025	16	8/ 16 w trakcie sprzedaży

Źródło: Emitent, stan na dzień Memorandum, skonsolidowane raporty Emitenta.

W roku 2025 zakończono realizację inwestycji w Poznaniu (Jasielska 8C, I etap) oraz dwóch inwestycji w Hiszpanii (Ametller 8 oraz Residencial Tennis). Obecnie trwa proces sprzedaży powyższych projektów.

Grupa prowadzi następujące inwestycje (**w trakcie realizacji**):

Nazwa projektu	Lokalizacja	Etap prac	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Liczba lokali	Sprzedaż
Symfonia Ptasia 28	Poznań, ul. Ptasia 28	w trakcie	I Q 2024	I Q 2026	119	62/ 119 w trakcie sprzedaży
Jasielska 8C etap II	Poznań, Jasielska 8C	w trakcie	II Q 2024	I Q 2026	208	5 / 208 w trakcie sprzedaży
Oasis II	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	w trakcie	III Q 2024	I Q 2026	28	14/28 w trakcie sprzedaży

Źródło: Emitent, stan na dzień Memorandum, skonsolidowane raporty Emitenta.

Grupa **planuje** realizację poniższych inwestycji:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Etap prac	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	PUM (m ²)	Liczba lokali	Sprzedaż
Jeżyce	Poznań	planowany	IIQ 2026	IIQ 2028	5 000	86	0 / 86 sprzedaż IIIQ 2026
Sołacz	Poznań	planowany	IVQ 2026	IVQ 2028	1 5000	26	0 / 26 sprzedaż IQ 2027
St. Joseph11	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	planowany	IQ 2026	IQ 2028	439	7	0 / 7 sprzedaż IQ 2026
Fossar Vell	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	planowany	IQ 2026	IQ 2028	227	2	0 / 2 sprzedaż IQ 2026
RUI Segura	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	planowany	IIQ 2026	IIQ 2028	153	2	0 / 2 sprzedaż IIIQ 2026
Solicrup	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	planowany	IIIQ 2026	IIIQ 2028	1 187	13 11 lokali mieszkalnych + 2 lokale usługowe	0 / 13 sprzedaż IVQ 2026

Źródło: Emitent, stan na dzień Memorandum

Nazwa projektu	Lokalizacja	Etap projektu	PUM	Opis inwestycji
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

Źródło: Emitent, stan na dzień Memorandum

OPIS KLUCZOWYCH INWESTYCJI W POLSCE

Projekt Jasielska 8C

JASIELSKA 8C to inwestycja mieszkaniowa Oferuje ona 374 lokali mieszkalnych 1-5 pokojowych, w tym także mieszkań dwupoziomowych z antresolami. Lokale będą wyposażone w balkony, tarasy lub ogródki. W ramach inwestycji przewidziana jest także podziemna hala garażowa z miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi. Zakończenie drugiego etapu budowy planowane jest na I kwartał 2026 roku.

Struktura budynku i mieszkań

- 374 mieszkania w dwóch etapach,
- 28-116 m²,
- trzy budynki,
- V pięter + częściowo mieszkania dwupoziomowe na VI piętro,
- podziemna hala garażowa,
- miejsca postojowe nadziemne,
- komórki lokatorskie.
- ogródki dla mieszkań parterowych,

- tarasy dla lokali z antresolami,
- winda w każdej klatce.



Źródło: Emitent, wizualizacja

Projekt Symfonia Ptasia 28

Symfonia Ptasia 28 to inwestycja od Grupy Emitenta, oferująca 118 przestronnych mieszkań 2-5-pokojowych o powierzchni 41 - 120 m² w sześciopiętrowym budynku. Każde mieszkanie zostało zaprojektowane z myślą o komforcie i wygodzie mieszkańców, oferując przestronne pomieszczenia dopasowane do potrzeb przyszłych Nabywców. Lokale wyposażone są w tarasy, ogródki i balkony. Dodatkowo, inwestycja zapewnia miejsca postojowe i komórki lokatorskie w podziemnej dwupoziomowej hali garażowej, gwarantując wygodne i bezpieczne parkowanie oraz dodatkową przestrzeń do przechowywania. Dla miłośników aktywnego trybu życia przewidziana jest wspólna rowerownia, zachęcająca do korzystania z ekologicznego środka transportu. Inwestycja jest przewidziana do oddania w I kwartale 2026 roku.

Struktura budynku i mieszkań

- 118 mieszkań,
- 41 - 120 m²,
- VI pięter,
- podziemna, dwupoziomowa hala garażowa,
- komórki lokatorskie w hali garażowej oraz na piętrze budynku
- ogródki dla mieszkań parterowych,
- balkony i tarasy dla lokali na piętrze,
- winda w każdej klatce
- lokal usługowy
- wspólny taras dla wszystkich mieszkańców



Źródło: Emitent, wizualizacja

OPIS KLUCZOWYCH INWESTYCJI W HISZPANI

SQD realizuje inwestycje deweloperskie w Hiszpanii w miejscowościach Vilanova i la Geltrú. Obecnie w sprzedaży są trzy inwestycje: „Residencial Tennis”, „Ametllers Vilanova Homes” oraz „Oasis II”, a inwestycje zakończone to m. in. Casernes, Oasis I, Limonet, Sant Pere de Ribes.

Residencial Tennis

Inwestycja mieszkaniowa SQD zlokalizowana w ekskluzywnej dzielnicy Tennis w Vilanova i la Geltrú. Oddanie inwestycji nastąpiło w I Q 2025 roku.

Lokalizacja:

W okolicy znajduje się duży kompleks klubu tenisowego z doskonałą infrastrukturą sportową. Główne atuty Inwestycji to: doskonała lokalizacja, w cichej okolicy, niedaleko plaży, w pobliżu szkół, centrum sportowego. Łatwy dojazd do nieruchomości zapewnia autostrada C-31.



Źródło: Emitent, wizualizacja

Struktura budynku i mieszkań

W inwestycji znajdować się będą apartamenty od 2 do 4 pokoi, z tarasami i balkonami. Mieszkania na parterze posiadać będą ogródki, a mieszkania dwupoziomowe duże tarasy. Klienci nabywający apartamenty w inwestycji Tennis, korzystać będą z infrastruktury rekreacyjnej oraz basenu, znajdujących się w sąsiedztwie naszej nieruchomości.

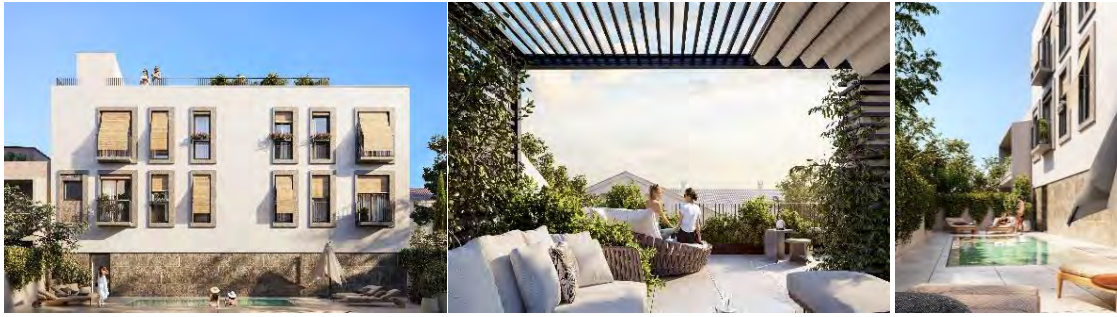
Inwestycja Tennis charakteryzuje się doskonałą jakością materiałów wykończeniowych i systemu klimatyzacji (zarówno w salonie jak i w sypialniach) z wykorzystaniem energii odnawialnej - aerotermii. To cechuje projekt efektywnością energetyczną i rozwiązaniami zgodnymi z najnowszymi technologiami.

Ametller 8

Inwestycja - Ametllers Vilanova to nowy projekt deweloperski spółki SQD, zlokalizowany w samym centrum miasta Vilanova i la Geltrú.

W inwestycji zaprojektowany zaledwie 8 mieszkań (w metrażach od 41,10m² do 56,2m²) oraz infrastruktury wspólnej - basenu oraz części wypoczynkowej obiektu.

Inwestycja została oddana w pierwszym kwartale 2025 roku.



Źródło: Emitent, wizualizacja

Oasis II

Oasis II to inwestycja znajdująca się w Hiszpanii w mieście Vilanova i la Geltrú w niewielkiej odległości od Rambla Principal – głównego deptaku miejskiego, który prowadzi bezpośrednio do plaży i portu. W Oasis II zaplanowano powstanie 28 apartamentów oraz dwóch lokali usługowych na parterze budynku. Wszystkie apartamenty mają charakteryzować się funkcjonalnym rozkładem, o powierzchni od 40 do 116 m². Mieszkania są 1, 2, 3 lub 4 pokojowe, a budynek będzie wyposażony w basen we wspólnej strefie oraz patio na dachu budynku. W inwestycji przewidziano także parking podziemny.

Inwestycja jest przewidziana do oddania w pierwszym kwartale 2026 roku.



Źródło: Emitent, wizualizacja

5.18.3. Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Skonsolidowane dane Emitenta z bilansu

Aktywa

dane w tys. PLN	2022	2023	2024	IH 2024	IH 2025	Dynamika IH 2025 /IH 2024
Aktywa trwałe razem	27 627,2	5 867,2	8 262,6	6 792,5	7 728,2	13,8%
Wartość firmy	4 371,6	4 371,6	4 371,6	4 371,6	4 371,6	0,0%
Wartości niematerialne i prawne	60,8	0,0	0,0	0,0	0,0	x
Rzeczowe aktywa trwałe	22 747,9	436,1	357,5	396,6	293,0	-26,1%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	389,2	848,5	2 510,0	1 178,4	2 206,1	87,2%
Pozostałe aktywa finansowe	0,0	10,6	905,6	672,9	740,4	10,0%
Rozliczenia międzyokresowe	57,7	200,4	118,0	173,1	117,1	-32,3%
Aktywa obrotowe razem	289 173,3	145 489,5	239 539,4	213 037,4	231 814,5	8,8%
Zapasy	247 624,9	129 913,2	216 196,8	186 875,8	206 253,1	10,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	24 587,0	5 484,7	9 140,7	3 931,3	10 515,5	167,5%
Należności z tytułu podatku dochodowego	10,7	214,6	178,6	104,2	2,7	-97,4%
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	6 662,7	648,8	3 598,7	3 642,6	7 371,1	102,4%
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	10 283,4	6 991,5	7 784,7	17 719,5	5 227,5	-70,5%
Inwestycje finansowe	4,6	2 236,8	2 640,0	692,0	2 444,6	253,3%
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	289 173,3	145 489,5	239 539,4	213 037,4	231 814,5	8,8%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	x
Aktywa razem	316 800,5	151 356,6	247 802,0	219 830,0	239 542,6	9,0%

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

W strukturze aktywów Grupy Emitenta, wg stanu na koniec pierwszego półrocza 2025 r. dominują aktywa obrotowe z udziałem 96,8%, wśród których największy udział mają realizowane projekty mieszkaniowe ujmowane w zapasach. W IH 2025 r. Grupa zakończyła część projektów inwestycyjnych, w związku z czym zarówno aktywa, jak i zobowiązania, zostały pomniejszone o wartość sprzedanych nieruchomości. W porównaniu do końca 2024 roku, suma bilansowa spadła o 8,3 mln PLN (-3,3%) i wyniosła 239,5 mln PLN, na co głównie wpływ miały:

- Spadek zapasów o 8,3 mln PLN (-4,6%)
- Spadek rzeczowych aktywów trwałych o 64,5 tys. PLN (-18%)

Jednocześnie istotnie wzrosła wartość środków pieniężnych na rachunkach powierniczych do poziomu 7,4 mln PLN (+104,8%).

Struktura aktywów Grupy jest charakterystyczna dla podmiotu prowadzącego działalność developerską jaką jest zarówno budowa jak i sprzedaż lokali mieszkalnych.

Pasywa Grupy

	dane w tys. PLN	2022	2023	2024	IH 2025	Dynamika IH2025/2024
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		42 338,0	72 380,8	68 849,2	65 415,7	-5,0%
Kapitał podstawowy		2 336,3	2 336,3	2 336,3	2 336,3	0,0%
Zyski zatrzymane		39 994,9	70 078,6	66 581,5	61 959,3	-6,9%
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych		6,8	-34,1	68,6	86,4	26,1%
Udziały niekontrolujące		357,0	652,6	1 096,6	1 206,6	10,0%
Zobowiązania i rezerwy razem		274 105,4	78 323,2	177 856,1	174 127,0	-2,1%
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		57 211,7	55 995,5	78 888,7	113 353,4	43,7%
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		57 211,7	55 995,5	74 053,5	108 280,8	46,2%
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego		0,0	0,0	0,0	0,0	x
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		216 893,7	22 327,7	98 967,4	60 773,6	-38,6%
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		85 860,1	5 148,8	32 734,5	14 609,9	--55,4%
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		101 479,8	6 088,4	58 566,3	33 329,2	-43,1%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		28 080,4	10 315,0	7 221,8	12 379,8	71,4%
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 223,4	251,4	0,0	0,0	x
Rezerwy krótkoterminowe		250,0	524,1	454,7	454,7	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		216 893,7	22 327,7	98 967,4	60 773,6	-38,6%
Pasywa razem		316 800,5	151 356,6	247 802,0	239 542,8	-3,3%

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

Na koniec pierwszego półrocza 2025 r., kapitały własne Grupy Emitenta wyniosły 65,4 mln PLN i względem końca 2024 roku były niższe o ok. 3,4 mln PLN (-5%). Spadek ten wynika w głównej mierze ze spadku zysków zatrzymanych, które na koniec IH 2025 r. wyniosły niespełna 62 mln PLN.

Zobowiązania Grupy Emitenta na koniec pierwszego półrocza 2025 roku spadły o niespełna 4 mln PLN (-2,1%) i stanowiły 72,7% sumy bilansowej, wynosząc łącznie 174,1 mln PLN. W porównaniu do końca 2024 roku, struktura zobowiązań zmieniła się następująco:

- Suma zobowiązań finansowych (odsetkowych) wzrosła o ok. 11 mln PLN (+10%), przy czym długoterminowe zobowiązania finansowe wzrosły o 32,4 mln PLN (+46%), a krótkoterminowe spadły o 18,1 mln PLN (-55%),
- Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki) spadły o ok. 25,2 mln PLN (-43,1%), co związane jest z zakończonymi projektami inwestycyjnymi i przekazaniem nieruchomości,
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wzrosły o ok. 5,2 mln PLN (+71,4%).

Skonsolidowane dane Emitenta z rachunku zysków i strat

dane w tys. PLN	2022	2023	2024	IH 2024	IH 2025	Dynamika IH2025/2024
Przychody ze sprzedaży	92 548,4	255 196,6	27 589,2	1 749,3	57 504,9	3187%
Koszt własny sprzedaży	-73 035,1	-209 707,6	-16 223,3	-377,4	-51 191,7	13463%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	19 513,3	45 489,0	11 365,8	1 371,8	6 313,2	360,2%
Koszty sprzedaży i reklamy	-3 857,8	-5 582,8	-3 336,8	-874,1	-1 421,0	63%
Koszty ogólnego zarządu	-7 614,4	-6 272,8	-5 219,9	-2 714,5	-2 387,4	-12%
Inne przychody	1 665,7	1 033,7	352,6	206,9	423,9	105%
Inne koszty	-721,9	-1 366,0	618,8	-292,6	-620,9	112%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 985,0	33 301,2	2 542,9	-2 302,4	2 307,8	-200,2%
Przychody finansowe	1 901,0	1 169,7	344,8	164,8	196 427	19%
Koszty finansowe	-12 134,7	-12 786,2	-6 987,7	-2 120,2	-6 477,0	205%
Zysk przed opodatkowaniem	-1 248,7	21 684,7	4 121,0	-4 257,8	-3 972,7	-6,7%
Podatek dochodowy	-1 998,5	-3 330,4	1 082,7	-218,5	-531,9	143%
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	-3 247,2	18 354,3	-3 038,3	-447,4	-4 504 636	907%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0,0	11 978,2	-	-	-	n.d.
Zysk (strata) netto	-3 247,2	30 332,5	-3 038,3	-4 476,4	-4 504 636	0,6%
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:						n.d.
- właścicieli jednostki dominującej	-3 330,2	30 083,7	-3 497,1	-4 467,5	-4 622,2	3%
- udziałów niekontrolujących	83,0	248,8	458,8	-8,841	117,6	-1430%

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

W pierwszym półroczu 2025 roku, Grupa Emitenta realizowała i komercjalizowała projekty inwestycyjne w Poznaniu, a także projekty zagraniczne: Ametler, Tennis i Oasis w hiszpańskiej Katalonii. Łączny przychód za I półrocze w 2025 roku wyniósł ok. 57,5 mln PLN (wzrost o 3187% r/r). Tak znaczny wzrost przychodów wynika z niskiej liczby finalizacji projektów w 2024 roku. Przychody w I półroczu 2025 roku pochodziły przede wszystkim z pierwszego etapu projektu Jasielska 8C.

Przychody ze sprzedaży Grupy Emitenta w pierwszym półroczu 2025 r. pochodziły wyłącznie z działalności deweloperskiej.

W I półroczu 2025 roku wzrost kosztów własnych sprzedaży wynikał głównie ze wzmożonej sprzedaży lokali w stosunku do roku poprzedniego (+13463% r/r). Stosunek kosztów własnych sprzedaży do przychodów ze sprzedaży wyniósł 89%. Koszty sprzedaży i reklamy uplasowały się na poziomie 1,4 mln PLN (+360% r/r), a ich wzrost w stosunku do I półrocza 2024 roku można tłumaczyć istotnym wzrostem sprzedaży w tym okresie. Koszty ogólnego zarządu wyniosły 2,4 mln PLN (-12% r/r), co oznacza niewielki spadek w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku.

Koszty finansowe w I półroczu 2025 roku wyniosły 6,5 mln PLN (+205% r/r), a podatek dochodowy 0,5 mln PLN (+143% r/r) łącznie obciążając wynik finansowy o ok. 12%. Wzrost kosztów finansowych wynika przede wszystkim ze wzrostu zadłużenia wynikającego z kredytów budowlanych zaciągniętych pod poszczególne projekty.

W I półroczu 2025 Grupa wykazała zysk na działalności operacyjnej w wysokości 2,3 mln PLN w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku, kiedy wykazała stratę na poziomie 2,3 mln PLN.

Wynik netto Grupy uplasował się na poziomie -4,6 mln PLN. Na jego obniżenie działały przede wszystkim koszty własne sprzedaży oraz koszty finansowe. Należy jednak zwrócić uwagę, że strata wyniknęła głównie z nierozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali, co jest efektem cyklu operacyjnego, w jakim Grupa znajdowała się w IH 2025 r..

Skonsolidowane dane Emitenta z rachunku przepływów pieniężnych

	dane w tys. PLN	2022	2023	2024	IH 2024	IH 2025
Zysk przed opodatkowaniem		-1 248,7	34 959,7	-4 121,0	-4 257,8	-3 972,7
Korekty razem		-32 227,2	16 049,9	-38 737,8	-51 507,1	-8 209,9
Amortyzacja		2 228,5	72,8	42,6	21,3	46,213
Przychody/koszty z tytułu odsetek		6 844,7	6 666,9	906,3	-5 032,4	3 896,5
Zyski/straty inwestycyjne		-191,9	-13 274,9	0,1	-	-
Zmiana stanu rezerw		-49,6	1 219,2	886,8	-391,4	693,5
Zmiana stanu zapasów		-121 327,1	117 711,7	-86 283,7	-56 962,7	9 943,8
Zmiana stanu należności		859,6	19 306,7	-3 691,9	1 498,0	-1 550,8
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		75 532,5	-113 152,3	49 374,7	12 754,1	-20 069,2
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych		-3 353,0	6 013,9	-2 950,0	-2 993,8	3 598,7
Inne korekty		7 229,0	-8 514,3	2 977,3	-400,2	-4 768,5
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego		-33 475,9	51 009,5	-42 858,9	-55 764,9	-12 182,6
Podatek dochodowy zapłacony		-166,6	-6 320,9	-597,0	-603,5	-8,6
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-33 642,4	44 688,6	-43 455,9	-56 368,4	-12 191,2
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-	313,8	-	-	17,0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-1 175,6	-	-32,6	- 16,5	-
Spłata pożyczek		815,0	-	2 071,0	1 466,9	300,0
Pożyczki udzielone		-	-	-4 532,2	-2 094,1	-61,3
Odsetki otrzymane		-	-	-	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsięwzięciem		-	-	-	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne		450,0	-3 906,1	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		89,4	-3 592,3	-2 493,8	-643,7	255,7
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych		131 985,2	27 774,2	100 567,8	84 512,5	56 646,9
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych		-89 498,4	-64 416,1	-45 886,9	-15 707,4	-34 364,2
Wykup udziałów niekontrolujących		-	-	-	-	-
Płatności z tytułu leasingu		-	-	-	-	-
Odsetki zapłacone		-8 908,5	-7 941,8	-3 367,8	-993,1	-2 619,5
Inne wpływy/wydatki finansowe		-3 895,7	195,4	-4 570,2	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		29 682,6	-44 388,3	46 742,9	67 812,1	19 663,2
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI		-3 870,4	-3 292,0	793,2	10 800,0	7 727,8
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,7	0,0	-	-	-
Przepływy pieniężne netto razem		-3 869,7	-3 292,0	793,2	10 800,0	7 727,8
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU		14 153,1	10 283,4	6 991,5	6 991,5	7 784,7
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU		10 283,4	6 991,5	7 784,7	17 791,5	15 512,5

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane za 1H 2025 r.

W pierwszym półroczu 2025 roku przepływy netto z działalności operacyjnej, podobnie jak w IH 2024 r., pozostały ujemne i wyniosły ok. -4 mln PLN. Zmniejszenie wartości środków pieniężnych na koniec pierwszego półrocza 2025 roku wynika przede wszystkim z działalności operacyjnej (-12,2 mln PLN). Na przepływy pieniężne z działalności finansowej w wys. 19,6 mln PLN wpływ miało przede wszystkim zwiększenie sald kredytów

deweloperskich. Emitent w tym okresie spłacił także część zadłużenia generując ujemny przepływ pieniężny w wys. 34,4 mln PLN. Płatności z tyt. odsetek wyniosły -2,6 mln PLN, co jest wartością wyższą o 164% w stosunku do pierwszego półrocza 2024 r.

Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 0,3 mln PLN, a na ich sumę złożyły się przede wszystkim spłacone oraz udzielone pożyczki.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły -12,2 mln PLN i złożyły się na nie przede wszystkim:

- Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych (-20 mln PLN)
- Zmiana stanu zapasów (+9,9 mln PLN)
- Przychody z tyt. odsetek (3,9 mln PLN)
- Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych (+3,6 mln PLN)

Przepływy pieniężne razem były dodatnie na poziomie 7,7 mln PLN, a środki pieniężne na koniec okresu wyniosły 15,5 mln PLN.

Wskaźniki finansowe (dane skonsolidowane)

	2023	2024	IH 2024	IH 2025
Rentowność				
rentowność sprzedaży (marża brutto)	17,8%	41,2%	78,4%	11,0%
rentowność EBIT	13,0%	9,2%	-131,6%	4,0%
rentowność EBITDA	13,1%	9,4%	-130,4%	4,1%
rentowność brutto	8,5%	-14,9%	-243,4%	-6,9%
rentowność netto	11,9%	-11,0%	-255,9%	-7,8%
ROA	13,0%	-1,5%	-2,4%	-2,3%
ROE	52,9%	-4,3%	-6,4%	-6,5%
Zadłużenie				
EBITDA/Odsetki	4,20x	0,80x	-2,3x	0,9x
Zobowiązania ogółem/Pasywa	52%	72%	69%	73%
Zobowiązania ogółem/Kapitał Własny	108%	258%	221%	266%
DN/EBITDA	1,62x	38,29x	-43,95x	45,61x
DN/KW	0,75x	1,44x	1,46x	1,64x
DK/KW*		1,11x	1,14x	1,36x
DK/KW**		1,11x	1,14x	1,25x
Gotówka/Krótkoterminowy dług odsetkowy	136%	24%	271%	106%
Płynność i rotacja				
płynność bieżąca	6,52x	2,42x	5,88x	3,81x
płynność szybka	0,70x	0,24x	0,72x	0,42x
płynność gotówkowa	0,31x	0,08x	0,49x	0,26x

Źródło: Emitent,

**Skorygowany poziom wskaźnika DN/KW liczony zgodnie z postanowieniami warunków emisji dla serii G i H, obowiązujący na Dzień Memorandum

**Skorygowany poziom wskaźnika DN/KW (po przeprowadzeniu emisji Obligacji serii I), liczony zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji serii I, jako wartość bilansowa skonsolidowanego KW Grupy ogółem powiększona o wartość pożyczek właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji w ramach oferty podzielony przez łączną wartość bilansową skonsolidowanego zadłużenia finansowego netto pomniejszonego o skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę oraz wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty zadłużenia finansowego.

W pierwszym półroczu 2025 wskaźniki rentowności Grupy Emitenta kształtowały się na różnym poziomie. Rentowność sprzedaży, rentowność EBIT oraz EBITDA osiągnęły dodatni poziom (odpowiednio: 11%, 4%, 4,1%), jednak rentowność brutto, netto, ROA oraz ROE były ujemne (odpowiednio: -6,9%, -7,8%, -2,3%, -6,5%).

W stosunku do lat poprzednich marża w IH 2025 spadła, co jest wynikiem wyższych kosztów własnych sprzedaży. Rentowność EBIT oraz EBITDA również ukształtowały się na niższym poziomie. Na ujemną wartość rentowności brutto oraz netto wpływ miały przede wszystkim koszty finansowe, pomniejszające zyski z działalności operacyjnej. Wypracowana strata netto sprawiła, że wskaźniki ROA oraz ROE także były ujemne.

Na taki poziom wskaźników rentowności wpływ miał brak zaksięgowania istotnych przychodów w pierwszym półroczu 2025, który wynika z cyklu działalności Emitenta, przy jednoczesnym utrzymaniu części kosztów oraz pozyskiwaniu finansowania na dalszą działalność deweloperską, co zwiększa koszty finansowe. Osiągnięte wartości wskaźników rentowności zatem nie wynikają z problemów operacyjnych, a ich wartość prawdopodobnie wzrośnie wraz z finalizacją kolejnych projektów deweloperskich.

W stosunku do końca 2024 roku w pierwszym półroczu 2025 roku zadłużenie odsetkowe netto wzrosło z poziomu 99 mln PLN do 107,4 mln PLN, co wyniknęło głównie ze zwiększenia sald kredytów deweloperskich. Wskaźnik zobowiązań ogółem do aktywów na koniec IH 2025 r. nieznacznie wzrósł z poziomu 0,72x na koniec 2024 r. do 0,73x co jest wynikiem opisanego powyżej pozyskiwania nowego finansowania zewnętrznego w celu realizacji projektów deweloperskich, przy jednoczesnej spłacie części wcześniejszych zobowiązań. Wskaźnik zobowiązań do kapitałów własnych wzrósł z poziomu 258% do 266%, co jest wynikiem wzrostu wartości zobowiązań ogółem oraz nieznacznego spadku wartości kapitałów własnych.

W pierwszym półroczu 2025 roku w stosunku do analogicznego okresu w 2024 roku wskaźniki płynności spadły. Płynność bieżąca ukształtowała się na poziomie 3,91x (vs. 5,88x), płynność szybka wynosi 0,42x (vs. 0,72x), a płynność gotówkowa 0,26x (vs. 0,49x). Pomimo spadku wartości wskaźników płynności w stosunku do pierwszego półrocza 2024 płynność utrzymuje się na stosunkowo bezpiecznym poziomie. Stan gotówki na koniec IH 2025 roku wynosi ok. 15 mln zł. Ponadto płynność prawdopodobnie poprawi się w kolejnych okresach w związku ze zwolnieniem środków z inwestycji Jasielska 8C oraz Symfonia Ptasia 28.

5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.

5.20. Informacje zamieszczane w przypadku emisji obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty Obligacji.

VI. DANE O PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM PORĘCZENIA

6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Poręczyciela:

Imię i nazwisko	Piotr Hofman
Adres zamieszkania:	ul. Lwowska 10/26, 00-658 Warszawa
NIP:	521-220-41-12
Strona internetowa:	Poręczyciel nie posiada strony internetowej

6.2. Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.5. Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

Informacje o Poręczycielu zostały opisane w pkt. 5.16.1 który jednocześnie jest Prezesem Zarządu Emitenta.

6.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.9. Informacje o ratingu przyznany podmiotowi udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.10. Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli

wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Nie toczy się wobec Poręczyciela jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela.

Informacje o Poręczycielu zostały opisane w pkt. 5.16.1 który jednocześnie jest Prezesem Zarządu Emitenta.

6.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowań

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami administracji publicznej, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Poręczyciela. Ponadto, według wiedzy Poręczyciela, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami administracji publicznej, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Poręczyciela.

6.12. Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Poręczyciel udzielił poręczenia z tytułu obligacji serii H wyemitowanych przez Emitenta, w wysokości nie niższej niż równowartość 200% wartości nominalnej przydzielonych obligacji serii H.

Ponadto, Poręczyciel ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego poddał się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji serii H, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu wyżej wskazanych instrumentów finansowych.

Wyżej wskazane zobowiązanie obowiązuje do wykupienia obligacji serii H, tj. zgonie z warunkami emisji do dnia 4 czerwca 2027 r.

Nadto, w ramach prowadzonej działalności jednoosobowej działalności gospodarczej na Poręczycielu ciąży realizacja bieżących zobowiązań.

Jednakże, żadna z powyższych sytuacji nie wpływa na realizację zobowiązań z tytułu Obligacji.

6.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna, która w ramach prowadzonej działalności nie sporządza sprawozdania finansowego.

6.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna, w związku z czym nie tworzy grupy kapitałowej oraz nie sporządził danych finansowych.

6.15. Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Informacje o Poręczycielu zostały opisane w pkt. 5.16.1 który jednocześnie jest Prezesem Zarządu Emitenta.

6.17. Dane o strukturze akcjonariatu podmiotu udzielającego zabezpieczenia, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 ustawy, wraz z informacjami o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób fizycznych posiadających ponad 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.18. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia (poręczyciela)

Nie dotyczy. Udzielającym Poręczenia jest osoba fizyczna.

6.19. Informacja o tym, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub odpowiednio sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot i zbadane przez biegłego rewidenta, wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub sprawozdania finansowego, zostanie przekazane adresatowi oferty wraz z egzemplarzem memorandum

Informacje o Poręczycielu zostały opisane w pkt. 5.16.1, który jednocześnie jest Prezesem Zarządu Emitenta.

6.20. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Poręczyciel, zgodnie z informacjami wskazanymi Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej prowadzi działalność gospodarczą w formie jednoosobowej działalności gospodarczej od 15 grudnia 1996 r.

Głównym obszarem działalności Poręczyciela jest wynajem nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami oraz usługi finansowe. Do prowadzenia tego rodzaju przedsięwzięć nie są wymagane przepisami prawa żadne zezwolenia oraz koncesje.

Poręczyciel posiada rozdzielność majątkową małżeńską.

6.21. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Podmiot Zabezpieczający działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Podmiot Zabezpieczający jego zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez udzielającego Poręczenia jego zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia.

6.22. Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia (poręczenia)

Warunki Emisji oraz Umowa Administrowania Zabezpieczeniami regulujące kwestię Poręczenia stanowią odpowiednio Załącznik 8.4 oraz Załącznik 8.5 do Memorandum.

Poręczenie oraz Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela zgodnie z Warunkami Emisji zostaną złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału.

6.23. Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych

Nie istnieją podmioty posiadające ekonomiczny interes w pozyskaniu przez Emitenta środków z emisji Obligacji, poza Emitentem oraz podmiotami wschodzącymi w skład Grupy Kapitałowej.

VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

7.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią audytora



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Grupy Kapitałowej

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2024 – 31.12.2024



Spis treści

1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	6
3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	7
4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	10
6.2. Podstawa i zasady sporządzenia sprawozdania finansowego	12
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	12
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości	13
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	13
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	19
6.2.5. Zmiany wartości szacunków	21
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	22
6.4. Wartości niematerialne i prawne	22
6.5. Rzeczowe aktywa trwałe	23
6.6. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym	25
6.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	25
6.8. Inne aktywa i zobowiązania	25
6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych	26
6.10. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	27
6.11. Zapasy	27
6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	28
6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	29
6.14. Zyski zatrzymane	30
6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	30
6.16. Dane o stanie rezerw	31
6.17. Zobowiązania krótkoterminowe	32
6.18. Zobowiązania długoterminowe	34
6.19. Zobowiązania finansowe	35
6.20. Instrumenty finansowe	36
6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych	36
6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2024r.	37
6.21. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	39
6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego	40
6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.	41
6.24. Zobowiązania warunkowe	42
6.25. Istotne gwarancje i poręczenia	42
6.26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	42



6.27.	Informacje o kosztach operacyjnych	43
6.28.	Podatek dochodowy	43
6.29.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	44
6.30.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	45
6.31.	Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty	45
6.32.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych	45
6.33.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych	45
6.34.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi	46
6.35.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy	47
6.36.	Prognoza kształtowania się zobowiązań	47
6.37.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	48
6.37.	Zatwierdzenie do publikacji	48



1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA

2024-12-31

2023-12-31

AKTYWA TRWAŁE

Wartość firmy	6.4	4 371 622	4 371 622
Wartości niematerialne i prawne	6.4	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	6.5	357 500	436 111
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.10	2 509 916	848 486
Pozostałe aktywa finansowe		905 576	10 603
Rozliczenia międzyokresowe	6.8	117 954	200 361

Aktywa trwałe razem		8 262 568	5 867 183
----------------------------	--	------------------	------------------

AKTYWA OBROTOWE

Zapasy	6.11	216 196 848	129 913 160
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.12	9 140 669	5 484 710
Należności z tytułu podatku dochodowego		178 632	214 612
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych		3 598 727	648 750
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6.33	7 784 693	6 991 468
Inwestycje finansowe		2 639 843	2 236 750
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		239 539 412	145 489 450
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		0	0

Aktywa obrotowe razem		239 539 412	145 489 450
------------------------------	--	--------------------	--------------------

Aktywa razem		247 801 980	151 356 633
---------------------	--	--------------------	--------------------



	NOTA	2024-12-31	2023-12-31
--	------	------------	------------

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał podstawowy	6.13	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.14	66 581 511	70 078 616
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych		(68 554)	(34 093)
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		68 849 269	72 380 835
Udziały niekontrolujące		1 096 611	652 585
Kapitał własny razem		69 945 880	73 033 420

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.18	74 053 490	55 995 543
Inne zobowiązania długoterminowe		4 835 229	0
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.16	0	0

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		78 888 719	55 995 543
--	--	-------------------	-------------------

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	32 734 515	5 148 818
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.17	58 556 293	6 088 386
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	7 221 827	10 315 023
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.17	0	251 351
Rezerwy krótkoterminowe	6.16	454 746	524 092
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		98 967 381	22 327 670
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży		0	0

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		98 967 381	22 327 670
---	--	-------------------	-------------------

Zobowiązania i rezerwy razem		177 856 100	78 323 213
-------------------------------------	--	--------------------	-------------------

Zobowiązania i kapitały własne razem		247 801 980	151 356 633
---	--	--------------------	--------------------

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Działalność kontynuowana	NOTA	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.26	27 589 157	255 196 609
Koszt własny sprzedaży	6.27	(16 223 323)	(209 707 571)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		11 365 834	45 489 038
Koszty sprzedaży i reklamy	6.27	(3 366 764)	(5 582 755)
Koszty ogólnego zarządu	6.27	(5 210 938)	(6 272 780)
Inne przychody		352 636	1 033 675
Inne koszty		(618 848)	(1 365 964)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		2 521 920	33 301 214
Przychody finansowe		344 797	1 169 689
Koszty finansowe		(6 987 738)	(12 786 158)
Zysk przed opodatkowaniem		(4 121 021)	21 684 745
Podatek dochodowy	6.28	1 082 709	(3 330 410)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		(3 038 312)	18 354 335
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		-	11 978 169
Zysk (strata) netto		(3 038 312)	30 332 504
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		(3 497 106)	30 083 731
udziałów niekontrolujących		458 795	248 773

Zysk na jedną akcję w złotych

Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję:		(1,50)	12,88
Z działalności kontynuowanej		(1,50)	7,75
Z działalności zaniechanej		0,00	5,13
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję:		(1,50)	12,88
Z działalności kontynuowanej		(1,50)	7,75
Z działalności zaniechanej		0,00	5,13



3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Zysk (strata) netto	(3 038 312)	30 332 504
Inne całkowite dochody		
Inne całkowite dochody, które nie będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	-	-
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(49 229)	(58 429)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(49 229)	(58 429)
Inne całkowite dochody razem	(49 229)	(58 429)
Całkowity dochód za okres	(3 087 541)	30 274 075
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	(3 531 567)	30 042 831
udziałów niekontrolujących	444 026	231 244



4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2024-01-01	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
Korekta błędu podstawowego						
Stan na 2024-01-01 po korektach	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
Całkowity dochód za okres, w tym:		(3 497 106)	(34 461)	(3 531 567)	444 026	(3 087 541)
Zysk (strata) netto		(3 497 106)		(3 497 106)	458 795	(3 038 312)
Inne całkowite dochody razem			(34 461)	(34 461)	(14 769)	(49 229)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących						
Zmiany kapitału własnego w okresie	-	(3 497 106)	(34 461)	(3 531 567)	444 026	(3 087 541)
Stan na 2024-12-31	2 336 312	66 581 511	(68 554)	68 849 269	1 096 611	69 945 880

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2023-01-01	2 336 312	39 994 885	6 808	42 338 005	357 048	42 695 053
Korekta błędu podstawowego						
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	39 994 885	6 808	42 338 005	357 048	42 695 053
Całkowity dochód za okres, w tym:		30 083 731	(40 901)	30 042 831	231 244	30 274 075
Zysk (strata) netto		30 083 731		30 083 731	248 773	30 332 504
Inne całkowite dochody razem			(40 901)	(40 900)	(17 529)	(58 429)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących					64 293	64 293
Zmiany kapitału własnego w okresie		30 083 731	(40 901)	30 042 831	295 537	30 338 368
Stan na 2023-12-31	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	(4 121 021)	34 959 670
Korekty razem	(38 737 830)	16 049 878
Amortyzacja	42 572	72 846
Przychody/koszty z tytułu odsetek	906 273	6 666 932
Zyski/straty inwestycyjne	100	(13 274 925)
Zmiana stanu rezerw	886 845	1 219 233
Zmiana stanu zapasów	(86 283 688)	117 711 715
Zmiana stanu należności	(3 691 939)	19 306 721
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	49 374 711	(113 152 302)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(2 949 977)	6 013 921
Inne korekty	2 977 273	(8 514 263)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(42 858 851)	51 009 548
Podatek dochodowy zapłacony	(597 049)	(6 320 944)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(43 455 900)	44 688 604
PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	313 827
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(32 627)	-
Splata pożyczek	2 071 000	-
Pożyczki udzielone	(4 532 192)	-
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsięwzięciem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	(3 906 105)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 493 819)	(3 592 278)
PRZEPLĄWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	100 567 841	27 774 152
Splaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(45 886 883)	(64 416 080)
Wykup udziałów niekontrolujących	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(3 367 798)	(7 941 788)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(4 570 215)	195 412
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	46 742 945	(44 388 304)



PRZEPLYY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	793 226	(3 291 978)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
PRZEPLYY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	793 226	(3 291 978)
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	6 991 468	10 283 446
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	7 784 693	6 991 468

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Polska
Adres	ul. Czarnieckiego 4 lok.2 01-511 Warszawa
Państwo rejestracji	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności	Ul. Czarnieckiego 4 lok.2 01-511 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Forma prawna	Spółka Akcyjna
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2024r. prezentuje poniższa tabela:

Jednostka dominująca – HM Inwest S.A.

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpią Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Płasia Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna



6.2. Podstawa i zasady sporządzenia sprawozdania finansowego

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Jednostka dominująca HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF) i obowiązujących na dzień sprawozdawczy. W zakresie kwestii nieuregulowanych w MSSF (m.in. prowadzenie ksiąg rachunkowych) jednostka stosuje regulacje ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami).

Skonsolidowany rachunek zysków i strat grupy kapitałowej sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka dominująca i wszystkie podmioty w grupie kapitałowej ujmują transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz transakcji i zagadnień, w odniesieniu do których poszczególne MSSF wymagają zastosowania wartości godziwej.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w nocie o zdarzeniach po dniu bilansowym.



Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów wskazanych w nocie 6.2.4.

6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych

Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

W sprawozdaniu skonsolidowanym spółki zależne konsolidowane są metodą pełną poprzez uwzględnienie odpowiednich aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wprowadzenie odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu m.in. wewnątrzgrupowych transakcji.

W sprawozdaniu skonsolidowanym jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

Rzeczowe aktywa trwałe

Na moment początkowego ujęcia Grupa ujmuje rzeczowe aktywa trwałe w koszcie, czyli cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem pozycji otrzymanych w aporcje lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

Na dzień bilansowy Grupa wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna	Okres
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10%	10 - 40 lat
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10% - 33%	3 - 10 lat
Środki transportu	liniowa	10% - 33%	3 - 10 lat
Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 PLN	jednorazowo, w momencie oddania do użytkowania	100%	



Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych Grupa zalicza środki trwałe w budowie. Grupa ta obejmuje zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez grupę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania.

Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

Wartość firmy

Ujęta wartość firmy wykazywana jest w sprawozdaniu finansowym w wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Jednostka testuje wartość firmy ze względu na utratę wartości wykorzystując wymagania MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – szacuje wartość odzyskiwalną ośrodka generującego przepływy pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy i porównuje ją z wartością bilansową aktywów (w tym wartości firmy) przypisanej do tego ośrodka.

Leasing

Grupa identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca Grupa ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego Grupa usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego Grupa pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca Grupa ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są w bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Grupa określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym Grupa nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Grupa stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.



Dla pozycji takich Grupa ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd Grupy może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych).

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień bilansowy Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub czerpania korzyści z czynszów lub opłat dzierżawnych.

Zapasy

Zapasy obejmują materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe i towary, które:

- Stanowią materiały lub surowce przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług,
- Są w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej,
- Są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Na dzień bilansowy w ramach zapasów Grupa wykazuje również zaliczki na dostawy.

Na dzień bilansowy zapasy składników nabytych ujmowane są w cenie nabycia, a zapasów wytworzonych w koszcie wytworzenia, nie wyższych niż wartość możliwa do realizacji netto.

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.
3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.



Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Wartość możliwa do realizacji netto jest to określana na podstawie zawartych transakcji lub rynkowych cen sprzedaży.

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności rozchód większości wyrobów gotowych ustalany jest na podstawie indywidualnych wartości poszczególnych pozycji.

Towary

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów do produkcji w toku.

Należności

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

Zobowiązania

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku oraz w kasie Spółek z grupy, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o ewentualne należne odsetki, będącej odpowiednikiem ich zamortyzowanego kosztu.

Kapitał własny

Wniesione kapitały własne odzwierciedlające kapitał zakładowy wykazywane są w wartości nominalnej. Pozostałe kapitały własne ujmowane są na podstawie wartości przypisanej do transakcji, w wyniku której następuje ich ujęcie.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Grupa tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.



Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Grupa uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń i którego wystąpienie na dzień bilansowy jest mało prawdopodobne.

Podatek odroczony

Grupa tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Grupie może wykorzystać.

Instrumenty finansowe

Grupa ujmuje, klasyfikuje i wycenia instrumenty finansowe i wynikające z nich aktywa i zobowiązania finansowe zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Na moment początkowego ujęcia Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących grup (kategorii):

- aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie.
- dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

- zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania (zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie).

Klasyfikacja instrumentów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9.

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie

Grupa klasyfikuje składnik aktywów jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie, gdy jest on utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, umowne warunki dotyczące danego składnika powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty, oraz składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej oraz z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Grupa klasyfikuje składnik jako dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody jeżeli spełnione są poniższe warunki:



1. składnik jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno realizacja przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych dla potrzeb utrzymania płynności, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek do kwoty głównej pozostałej do spłaty,
3. składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy jeżeli jest to instrument pochodny niewykorzystywany w rachunkowości zabezpieczeń, składnik przeznaczonych do obrotu, a także wszelkie aktywa finansowe niezaliczone do:

- aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie lub
- dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

Grupa klasyfikuje akcje i udziały do inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody w następujących okolicznościach:

- nie są to inwestycje w jednostki stowarzyszone, zależne i wspólne przedsięwzięcia,
- nie są to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- Zarząd Grupy podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.

Utrata wartości aktywów finansowych

Na dzień sprawozdawczy jednostka przeprowadza ocenę utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie jak i dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody pod względem oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9). Oczekiwane straty kredytowe ustalane są z perspektywy kolejnych dwunastu miesięcy, jeżeli nie zidentyfikowano znaczącego pogorszenia ryzyka kredytowego związanego z istniejącą ekspozycją. W przypadku, gdy znacząco wzrosło ryzyko kredytowe, oczekiwane straty kredytowe liczone są z perspektywy pozostałego okresu życia wierzycelności.

Aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody ze względu na ich wycenę w wartości godziwej nie podlegają testom na utratę wartości.

Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

Zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie obejmują pożyczki otrzymane (zaciągnięte), kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.

Zamortyzowany koszt zobowiązań finansowych ustalany jest z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Przychody i koszty operacyjne

Grupa rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, przedmiotem transakcji (nieruchomości i lokale) oraz warunkami prawnymi obowiązującymi w Polsce Grupa uznaje, że spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w określonym momencie (zazwyczaj w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego wartość do lokali).



Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą Grupa zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok porównawczy zakończony 31 grudnia 2023 r. Wyjątek stanowią zmiany MSSF/MSR obowiązujące na dzień sprawozdawczy 31.12.2024 r., które zastosowano od 1 stycznia 2024 r. i omówiono poniżej..

Standardy i Interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 1, Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym.	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 16 Leasing Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i Interpretacje nie obowiązujące jeszcze na dzień sprawozdawczy	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

<p>MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych. Nowy standard wprowadza zmiany w stosunku do MSR 1 dotyczące głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.</p>	<p>1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.</p>	<p>Zarząd Spółki jest w trakcie analiz, jak nowy standard wpłynie na sprawozdania finansowe.</p>
<p>Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymierności danej waluty. Dodatkowo, zmiany wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymierności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.</p>	<p>1 stycznia 2025 r.</p>	<p>Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe</p>
<p>Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. Nowe rozwiązania dotyczą:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych w kontekście transakcji rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; - doprecyzowania dotyczące oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; - dodatkowe ujawnienia dotyczące niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; - weryfikacja ujawnień dotyczących instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. 	<p>1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.</p>	<p>Zarząd Spółki jest w trakcie analiz, jak nowe rozwiązania wpłyną na sprawozdania finansowe.</p>

6.2.5. Zmiany wartości szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu Jednostki Dominującej/jednostki zależnej dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane w sprawozdaniach finansowych wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Założenia, oceny, osądy i szacunki podlegają bieżącej weryfikacji. Do podstawowych obszarów dokonywania szacunków i przeprowadzania oceny należą:

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących,
- aktywa na podatek odroczoney.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	0
Razem	0	0

REZERWY	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 962 487	1 006 295
Pozostałe rezerwy	454 746	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	454 746	524 093
Rezerwy na zobowiązania ogółem	2 417 233	1 530 388

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 472 403	1 854 781

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazano po skompensowaniu z rezerwą na podatek odroczoney.



6.3. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność budowlana świadczona jest wyłącznie w ramach podmiotów z Grupy Kapitałowej. W związku z tym Grupa kapitałowa wykazuje tylko działalność deweloperską w zakresie segmentów operacyjnych.

Od roku 2023r. w związku z rozliczeniem inwestycji i wykazaniem przychodów przez spółkę SQD Development dokonano wyodrębnienia przychodów ze wg na obszary geograficzne.

	2024		
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 183 778	26 405 379	27 589 157
Przychody finansowe	302 984	41 813	344 797

	2023		
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	219 504 401	35 692 208	255 196 609
Przychody finansowe	991 598	42 077	1 033 675

6.4. Wartości niematerialne i prawne

Grupa na dzień 31.12.2024r. nie posiada wartości niematerialnych.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2024 r. Grupa wykazuje wartość firmy powstałą w związku z przejęciem kontroli w roku 2020 nad Sitges Quality Developments S.L., przejęciem kontroli nad Osiedle Botaniczne Sp. z o.o. w roku 2021 oraz nad Płasia Inwest Sp. z o.o. w roku 2022. Przejęcia kontroli zostały opisane w punkcie 6.9.

Na dzień bilansowy nie wystąpiła utrata wartości wykazywanej wartości firmy.

6.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2023

	Budynki lokale i objekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki trans-portu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	-	257 792	-	162 550	-	420 342
Zwiększenia, w tym:						
- nabycie	248 895					248 895
- inne						-
Zmniejszenia, w tym:(-)		78 491				78 491
- inne		78 491				78 491
Wartość brutto na koniec okresu	248 895	179 301		162 550	-	590 746
Umorzenie na początek okresu		94 628	-	101 243	-	195 871
Umorzenia bieżące - zwiększenia	71 210	32 274		12 382		115 866
Zmniejszenia, w tym:(-)		78 491				78 491
- -inne		78 491				78 491
Umorzenie na koniec okresu	71 210	48 411	-	113 625	-	233 246
Wartość księgowa netto na początek okresu		84 673	-	260 575	-	345 248
Odpis aktualizujący na początek okresu						
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego		84 673	-	260 575	-	345 248
Wartość księgowa netto na koniec okresu	177 686	130 890	-	48 925	-	357 500
Odpis aktualizujący na koniec okresu						
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	177 686	130 890	-	48 925	-	357 500

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2023

	Prawa wielozys- tego użytkowa- nia gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki trans- portu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 607 764	17 049 951	11 668 546	354 143	744 733	25 307	31 450 444
Zwiększenia, w tym:			179 301		-		179 301
- nabycie			179 301		-		179 301
- inne							-
Zmniejszenia, w tym:(-)	(1 607 764)	(17 049 951)	(11 590 055)	(354 143)	(370 543)	(25 307)	(30 997 763)
- inne	(1 607 764)	(17 049 951)	(11 590 055)	(354 143)	(370 543)	(25 307)	(30 997 763)
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	257 792	-	374 190	-	631 982
Umorzenie na początek okresu		1 714 286	6 464 322	166 703	357 188	-	8 702 499
Umorzenia bieżące - zwiększenia			18 792		86 140		104 932
Zmniejszenia, w tym:(-)		(1 714 286)	(6 388 486)	(166 703)	(342 085)		(6 897 274)
- -inne		(1 714 286)	(6 388 486)	(166 703)			(6 897 274)
Umorzenie na koniec okresu			94 628	-	101 243	-	195 871
Wartość księgowa netto na początek okresu	1 607 764	15 335 665	5 204 224	187 440	387 545	25 307	22 747 945
Odpis aktualizujący na początek okresu							
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	15 335 665	5 204 224	187 440	387 545	25 307	22 747 945
Wartość księgowa netto na koniec okresu	-	-	163 164	-	272 947	-	436 111
Odpis aktualizujący na koniec okresu							



Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	163 164	272 947	436 111
--	---------	---------	---------

6.6. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym

Aktywa z tytułu praw do użytkowania nie występują w Grupie kapitałowej.

Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Grupy zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niezwiększania wartości aktywów z tyt. praw do użytkowania (praw wieczystego użytkowania gruntów) o sumę zdyskontowanych płatności leasingowych, o nienaliczaniu amortyzacji i o niewykazywaniu zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i o ujmowaniu opłat na bieżąco jako koszty okresu lub nakłady powiększające wartość prowadzonych projektów inwestycyjnych.

6.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska

Nie były ponoszone w 2024r. i nie są planowane nakłady na rok następny.

6.8. Inne aktywa i zobowiązania

	31.12.2024r.	31.12.2023r.
Krótkoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa)	117 954	200 361
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)	0	0

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów to: koszty ubezpieczeń, abonamentów i prenumerat, koszty wynajmu.



6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2024r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpią Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemeną Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ptasia Inwest (dawniej: Startap Wisła Sp. z o.o.)	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna



W ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2024 R.

W roku 2024 rozwiązana została spółka celowa JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.

6.10. Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Koszty sprzedaży	1 205 581	440 637
2.	Naliczone odsetki	1 172 429	160 525
3.	Straty podatkowe	131 906	1 399 827
4.	Koszty finansowania dłużnego	0	1 266 901
5.	Pozostałe	0	564
	Razem	2 509 916	3 268 454

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	136 011 314	128 743 050
3.	Produkty gotowe	78 051 778	893 908
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	2 133 757	276 203
	Razem	216 196 848	129 913 161

Stan zapasów wzrósł w porównaniu do roku ubiegłego w wyniku nakładów ponoszonych na realizowane inwestycje.

Zarząd dokonał oceny konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2024r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	1 072 231	0	7 949 635	0	7 949 635
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 072 231	0	7 949 635	0	7 949 635
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	0	0	0	0	0

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2023 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	17 892 152	1 054 246	1 072 231	0	1 072 231
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	16 837 906	0	1 072 231	0	1 072 231
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 054 246	1 054 246	0	0	0

Dla pozostałych pozycji bilansowych Grupa nie ustaliła odpisu aktualizującego.

Testy na utratę wartości dotyczące poszczególnych grup aktywów przeprowadzono zgodnie z polityką rachunkowości bazującą na wytycznych właściwych regulacji międzynarodowych i odnoszącą się do określonych pozycji bilansowych:

- zapasy – MSR 2 „Zapasy”;
- rzeczowe aktywa trwałe – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- wartość firmy – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- dłużne aktywa finansowe (w tym należności z tytułu dostaw i usług) – MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych

Kapitał akcyjny jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 2.336.312 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku wśród akcjonariuszy jednostki dominującej znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
		zwykłe				
1.	HM Holding Sp. z o.o.	1 084 646	1 084 646	46,43%	1 084 646	46,43%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 226 184	1 226 184	52,48%	1 226 184	52,48%
3.	Pozostali	25 482	25 482	1,09%	25 482	1,09%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku wśród akcjonariuszy jednostki dominującej znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
		zwykłe				
1.	HM Holding Sp. z o.o.	1 082 243	1 082 243	46,31%	1 082 243	46,32%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 609	1 163 609	49,81%	1 163 609	49,81%
3.	Pozostali	90 460	90 460	3,87%	90 460	3,87%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%



6.14. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane (w bieżącym okresie i w latach ubiegłych) przez podmioty w grupie kapitałowej, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu, bądź nie zostały przypisane do udziałowców niekontrolujących. W ramach zysków zatrzymanych Grupa wykazuje również skutki zmian w zakresie stanu posiadania jednostek zależnych. Zyski (straty) wygenerowane przez poszczególne spółki w grupie mogą być przez nie wykazywane w ramach:

- kapitałów zapasowych,
- kapitałów rezerwowych,
- zysków i strat z lat ubiegłych,
- zysk (strata) okresu.

	2024	2023
ZYSKI ZATRZYMANE		
Zyski zatrzymane na początek okresu	70 078 616	39 994 885
Zysk (strata) netto	(3 497 105)	30 083 731
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	0	0
Zyski zatrzymane na koniec okresu	66 581 511	70 078 616

6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki dominującej rekomenduje pokrycie straty z zysków z kolejnych lat działalności. Zarządy jednostek zależnych rekomendują zysk netto przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych. Straty jednostek zależnych wykazywane są w zyskach zatrzymanych.

6.16. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2024 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 433 721	-	471 234	1 962 487
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	524 092	-	-	454 746
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	524 092	-	69 346	454 746
Razem	2 957 813	-	540 580	2 417 233

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2023 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 603 867	829 854	-	2 433 721
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	-	524 092
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	274 092	-	524 092
Razem	1 853 867	341 189	-	2 957 813

6.17. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2024 r., z pominięciem rezerw.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	-	-	-	-	-
b)	pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	21 803 578	20 299 508	1 454 118	-	49 952
a)	kredyty i pożyczki	32 199 217	32 199 217	-	-	-
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	535 299	535 299	-	-	-
c)	inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d)	z tytułu dostaw i usług	5 902 645	4 398 575	1 454 118	-	49 952
-	do 12 miesięcy	5 902 645	4 398 575	1 454 118	-	49 952
-	powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	58 556 293	58 556 293	-	-	-
f)	zobowiązania wekslowe	-	-	-	-	-
g)	z tytułu podatku dochodowego	623 941	623 941	-	-	-
	Razem	21 803 578	20 299 508	1 454 118	-	49 952

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2023 r., z pominięciem rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych			-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:			-	-	-
b)	pozostałe			-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	21 803 578	21 301 055	379 702	-	122 821
a)	kredyty i pożyczki	300 000	300 000			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	4 848 818	4 848 818			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	10 315 023	9 812 500	379 702	-	122 821
-	do 12 miesięcy	10 315 023	9 812 500	379 702	-	122 821
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	6 088 386	6 088 386			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatku dochodowego	251 351	251 351			
	Razem	21 803 578	21 301 055	379 702		122 821

6.18. Zobowiązania długoterminowe

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2024	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	78 888 719		78 888 718	0	
-	kredyty bankowe i pożyczki	53 906 504		53 906 504	0	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	20 146 986		20 146 985	0	
-	inne zobowiązania finansowe	4 835 229		4 835 229	0	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	78 888 719		78 888 718	0	

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2023	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	55 995 543		55 995 543	0	
-	kredyty bankowe i pożyczki	55 995 543		55 995 543	0	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0		0	0	
-	inne zobowiązania finansowe	0		0	0	
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	55 995 543		55 995 543	0	



6.19. Zobowiązania finansowe

W dniu 18.01.2024 r. podpisano przez Spółkę zależną Ptasia Inwest Sp. z o.o. umowy o kredyt obrotowy - deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Jasięcu. Kwota kredytu to 53 000 000,00 zł. z przeznaczeniem na: a) współfinansowanie kosztów realizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na nieruchomości położonej przy ul. Ptasiej 28, 28A w Poznaniu b) finansowanie odsetek od kredytu obrotowego - deweloperskiego w trakcie trwania inwestycji oraz prowizji za udzielenie kredytu obrotowego - deweloperskiego.

W dniu 7 marca 2024 roku Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii G. Celem emisji Obligacji był:

- a) wykup Obligacji serii E w łącznej wartości nominalnej równej 5 000 000 zł wraz z należnymi odsetkami,
- b) finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii.

Z środków uzyskanych z emisji obligacji serii G dokonano całkowitej spłaty obligacji serii E.

W dniu 14.03.2024 r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała umowy kredytu z Bankiem Nowym S.A. Kwota kredytu to 71.990.000,00 zł, z przeznaczeniem na: a) finansowanie do kwoty 61.912.348,31 zł, kosztów netto zadania inwestycyjnego, polegającego na budowie części nadziemnej budynku A (składającego się z dwóch segmentów), wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 8c, b) finansowanie kosztów miękkich zadania inwestycyjnego w kwocie 1.028.346,00 zł; c) finansowanie kosztów udzielenia kredytu (w tym ustanowienia zabezpieczeń) i kosztów obsługi kredytu w okresie karencji spłaty kapitału kredytu w terminach i wysokościach wynikających z aktualnego harmonogramu spłaty do łącznej kwoty 9.049.305,69 zł

W dniu 6 czerwca 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 7 000 000 zł

Celem emisji Obligacji jest a) finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności nabycie gruntu pod inwestycję mieszkaniową w Poznaniu; b) pokrycie kosztów emisji Obligacji oraz innych bieżących kosztów działalności Emitenta w kwocie nie przekraczającej 10% wartości emisji Obligacji.

W dniu 24.10.2024r. spółka zależna Sitges Quality Developments S.L. podpisała z CaixaBank S.A. z siedzibą w Walencji dwie umowy kredytowe na finansowanie realizacji przedsięwzięć deweloperskich Residencial Tennis Vilanova oraz Ametllers Vilanova w miejscowości Vilanova i la Geltrú w Hiszpanii.

Kwota umowy kredytowej dla inwestycji Residencial Tennis Vilanova wynosi 3.500.000 EUR.

Kwota umowy kredytowej dla inwestycji Ametllers Vilanova wynosi 1.500.000 EUR.

Okres kredytowania dla inwestycji Residencial Tennis Vilanova: od 24.10.2024 do 1.04.2056.

Okres kredytowania dla inwestycji Ametllers Vilanova: od 24.10.2024 do 1.10.2056.



6.20. Instrumenty finansowe

6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2024 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Nie występują 11 383 420
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty - obligacje	86 105 721 20 682 284

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2023 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	Nie występują 7 640 218
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty - obligacje	56 566 043 4 848 818

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2024r.

Pozycja	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	12 030 518	64 509 243	
w tym odsetki:	6 881 700	8 513 700	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 315 023	0	

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2024r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	2 546 038	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	2 546 038	0	0	0
2.	Kredyty	807 702	0	0	0
-	KREDYTY- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	807 702	0	0	0
3.	Obligacje	1 267 750	0	535 299	0
-	Obligacje	1 267 750	0	535 299	0
4.	Pozostałe odsetki	5 305	0	0	0
	Razem	4 626 795	0	535 299	0

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.



Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 5 162 094

Pozycja	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	41 616 515	79 592 490	
w tym odsetki:	8 882 000	5 539 000	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7 221 827	0	

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	1 813 452	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 813 452	0,00	0,00	0,00
2.	Kredyty	3 849 063	0	0	0
-	KREDYTY- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	3 849 063	0	0	0
3.	Obligacje	1 066 497	0	0	0
-	Obligacje	1 066 497	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe odsetki	152 957	0,00	0,00	0,00
	Razem	6 881 969	0,00	0,00	0,00

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 6 881 969 zł.

6.21. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja rodzajowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2024	31.12.2024		
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	7 784 693	7 784 693	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	3 598 727	3 598 727	poziom 2	Środki pieniężne na rachunkach powierniczych
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	106 788 005	106 788 005	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja rodzajowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2023	31.12.2023		
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	6 991 465	6 991 465	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	648 750	648 750	poziom 2	Środki pieniężne na rachunkach powierniczych
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	61 144 361	61 144 361	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmiennym poziomie ryzyka kredytowego.



6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego

Z uwagi na niską istotność ryzyk Grupa nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

Ryzyko płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności Grupa utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Grupy w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w notcie 6.20.2.

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne w odniesieniu do kontrahentów niepowiązanych.

Grupa narażona jest na istotne ryzyko kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim oraz udzielonym poręczeniom ich kredytów spełniających definicję gwarancji finansowych.

Dla takich pozycji Grupa przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. W etapie pierwszym Grupa ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

Wystąpienie utraty wartości oznacza konieczność oszacowania odzysku (kwot możliwych do odzyskania z danej inwestycji) w drodze sprzedaży pozycji, egzekucji zabezpieczeń (lub realizacji gwarancji posiadanych), windykacji z majątku dłużnika, restrukturyzacji bądź innych działań prowadzących do realizacji należnych kwot.

W przypadku, gdy jednostka nie zidentyfikowała utraty wartości, szacowane są oczekiwane straty kredytowe uwzględniające prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania (PD) przez dłużnika oraz potencjalny odzysk, który po zdyskontowaniu pozwala ustalić stratę w przypadku niewykonania zobowiązania (LGD).

Przez niewykonanie zobowiązania jednostka rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
- wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
- przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
- wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.

Grupa szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2024 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczne. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

Ze względu na fakt, że:



- większość należności pożyczkowych stanowią pożyczki udzielone podmiotom zależnym na realizację określonych inwestycji deweloperskich,
- działalność jednostek zależnych jest na bieżąco monitorowana i kontrolowana przez jednostkę dominującą,
- jednostka dominująca nie posiada benchmarkingowych informacji o PD i LGD dla spółek zależnych,

Spółka dominująca opracowała wewnętrzny model szacowania oczekiwanych strat kredytowych bazujący na kryteriach i czynnikach uznanych przez kierownictwo za kluczowe dla identyfikacji i pomiaru prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania oraz możliwego odzysku w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika. Na dzień bilansowy 31.12.2024 r. wyliczone odpisy aktualizujące z tytułu oczekiwanych strat kredytowych znalazły się poniżej przyjętego progu istotności, w związku z czym kierownik jednostki, kierując się MSR 8 par. 8, odstąpił od ich ujęcia jako koszt okresu.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2023 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

Na poziomie sprawozdania skonsolidowanego zostały wyłączone wszystkie pożyczki grupowe.

Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na nielotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Grupa nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W związku z podpisanymi przez Spółkę Jasielska Inwest Sp. z o.o. w dniach 24.05.2023r. oraz 14.03.2024r. umowami kredytowymi z Bank Nowy S.A. ustanowiono hipotekę do łącznej kwoty 225 480 zł. Kredyty zostały zaciągnięte na refinansowanie zakup gruntu oraz realizację inwestycji przy ul. Jasielskiej w Poznaniu.

W związku z podpisaną przez Spółkę Plasia Inwest Sp. z o.o. 17.01.2024r. umową kredytową z konsorcjum Banków Spółdzielczych ustanowiono hipotekę do łącznej kwoty 106 000 zł. Kredyt został zaciągnięty na realizację inwestycji przy ul. Plasier w Poznaniu.



6.24. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2024r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 3 031 638 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwы przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości w kwocie 454 746 zł (15% wartości sporów)

6.25. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z grupy kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

6.26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

	2024	2023
1. Sprzedaż usług	1 183 778	3 626 401
2. Sprzedaż materiałów	0	0
3. Sprzedaż towarów	0	0
4. Sprzedaż produktów	26 405 379	251 570 208
5. Inne przychody ze sprzedaży		
RAZEM	27 589 157	255 196 609
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	27 589 157	255 196 609
Sprzedaż eksportowa		

6.27. Informacje o kosztach operacyjnych

	2024	2023
A. Koszty wg rodzajów	24 801 025	221 563 106
1. Amortyzacja	115 856	75 616
2. Zużycie materiałów i energii	13 264 171	177 035 122
3. Usługi obce	7 811 781	41 257 509
4. Podatki i opłaty, w tym:	471 477	224 443
5. Wynagrodzenia	963 222	1 023 072
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	97 405	113 119
7. Pozostałe koszty rodzajowe	2 077 114	1 834 225

6.28. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2024	2023
Podatek dochodowy bieżący	480 419	4 476 930
Podatek odroczony	(1 563 128)	(677 218)
Zwrot podatku za rok 2013 (wg wyroku)		(469 302)
Razem	(1 082 709)	3 330 410

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanych w rachunku zysków i strat grupy pokazany jest w poniższej tabeli

Uzgodnienie	2024	2023
Zysk/Strata brutto przed opodatkowaniem	(4 121 021)	21 684 745
Podatek wg stawki 19%	0	4 120 102
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	0	3 225 719
Efektywna stawka podatkowa	0%	15%



Regulacje dotyczące podatków podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów podatkowych, które są uprawnione do nakładania kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest bardzo wysokie.

W konsekwencji, pomimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą ostrożną politykę podatkową, nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

6.29. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W lutym 2025r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. rozpoczęła podpisywanie umów przenoszących własność dla 1 etapu inwestycji Jasielska, a co za tym idzie rozpoznano przychody z rozliczenia tej inwestycji.

W dniu 7 stycznia 2025 r. spółka HM Inwest S.A. złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o udzielenie, na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wniosek, o którym mowa powyżej, dotyczył łącznie 2.336.312 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja, wyemitowanych przez Spółkę oraz dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW i oznaczonych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN: PLHMW00016

Akcje Wycofywane reprezentują wszystkie akcje Spółki notowane na dzień przedmiotowego wniosku na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW. Akcje Wycofywane stanowią wszystkie akcje Spółki i reprezentują 100% kapitału zakładowego Spółki oraz 100% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Wniosek, o którym mowa powyżej, został złożony w celu realizacji uchwały nr 03/06/12/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06 grudnia 2024 r. w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W dniu 9 kwietnia 2025 r. doręczono Spółce decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 04 kwietnia 2025 r. wydaną w trybie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w przedmiocie udzielenia przez Komisję zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich akcji Spółki znajdujących się w tym obrocie.

Zgodnie z treścią Decyzji KNF, wycofanie Akcji Wycofywanych z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW nastąpi w dniu 29 kwietnia 2025 r., co oznaczać będzie uchYLENIE z tym dniem skutków dopuszczenia Akcji Wycofywanych do obrotu na tym rynku regulowanym GPW, a tym samym utratę przez Spółkę statusu spółki publicznej i zaprzestanie wykonywania przez nią obowiązków informacyjnych dotyczących przekazywania raportów bieżących i okresowych spoczywających na spółkach publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z powyższym, Spółka złoży do GPW wniosek o wycofanie z dniem 29 kwietnia 2025 r. akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW.



6.30. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2024	2023
Ogółem, z tego:	2	2
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	2	2
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)		
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

6.31. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W okresie obrotowym Grupa nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

6.32. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych

	2024	2023
1 Wynagrodzenie Zarządu	333 920	368 000
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	104 955	88 600
RAZEM	456 600	456 600

6.33. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Ip.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024	Wartość na 01.01.2024
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	7 784 693	6 991 468
2.	Inne środki pieniężne	0	0
	Razem	7 784 693	6 991 468

6.34. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

OPIS	TRANSAKCYA ZAKUPU	TRANSAKCYA SPRZEDAŻY
Piotr Hofman		
wynagrodzenie za poręczenia	608 805	-
odsetki od pożyczek	1 495 978	-
PI Inwestor Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550
IDEA Inwest Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550
wynajem lokalu Poznań	10 947	-
HB Inwestor Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550
P. Hofman RENT Sp. K.		
obsługa adm CUW	-	72 841
HB Inwestor Sp zoo Sp. J.		
obsługa adm CUW	-	1 550
HM HOLDING Sp. z o.o.		
obsługa adm CUW	-	1 550
Podnajem części lokalu	-	738
Urszula Hofman		
usługi doradcze	147 600	-
Piotr Mikosik		
usługi prawnicze	394 215	-
Anna Zawadka		
Usługi księgowo	398 028	-
Glema Mateusz		
usługi - obsługa administracyjna	71 340	-
sprzedaż auta		92 484
	pożyczki udzielone wraz z naliczonymi odsetkami - saldo	pożyczki otrzymane wraz z naliczonymi odsetkami - saldo
Piotr Hofman		12 022 554

6.35. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie rocznych sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań śródrocznych	125 682	120 700
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	6 423	4 500
	RAZEM	132 105	125 200

6.36 Prognoza kształtowania się zobowiązań

Poza niżej opisanymi, Spółka HM Inwest S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy). Poniższa tabela prezentuje prognozy opublikowane przez Spółkę w dniu 10 czerwca 2024 roku na swojej stronie internetowej prognozy oraz faktyczne wartości wynikające z niniejszych jednostkowych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Nazwa zobowiązania	Prognoza na dzień 31.12.2024r.		Wykonanie na dzień 31.12.2024r.	
	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	73 000	37,82%	74 083	49,67%
Pożyczki	12 000	6,22%	12 023	8,06%
Obligacje	15 000	7,77%	20 682	13,87%
Leasing	-	-	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania	5 000	2,59%	12 057	8,08%
łącznie	105 000	54,40%	118 845	79,67%

Różnica pomiędzy wyższym stanem faktycznym zobowiązań (łącznie) na dzień 31 grudnia 2024 r. a prognozami opublikowanymi zgodnie z ww. Ustawą o obligacjach, wynika z wyższego salda zobowiązań pozostałych – zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

6.37 Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane ze skonsolidowanej sytuacji finansowej	31.12.2024 PLN	31.12.2023 PLN	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Aktywa trwałe	8 262 568	5 867 183	1 919 652	1 349 398
Zapasy	216 196 848	129 913 160	50 229 276	29 878 832
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 140 669	5 484 710	2 123 663	1 261 433
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7 784 693	6 991 468	1 808 627	1 607 973
Kapitał własny	69 945 880	73 033 420	16 250 611	16 797 015
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	78 888 718	55 995 543	18 328 311	12 878 460
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	98 967 381	22 327 670	22 993 212	5 135 159
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,3042	4,3480

Wybrane dane ze skonsolidowanego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2024 -31.12.2024 PLN	okres 01.01.2023 -31.12.2023 PLN	okres 01.01.2024 -31.12.2024 EUR	okres 01.01.2023 -31.12.2023 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	27 589 157	42 255 535	6 409 822	56 354 697
Zysk przed opodatkowaniem	(4 121 021)	(3 959 194)	(957 442)	4 788 611
Zysk netto	(3 038 312)	(3 247 166)	(705 895)	6 698 283
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3042	4,5284

6.37. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 25 kwietnia 2025r.

Warszawa, 25.04.2025r.

Zarząd:
Piotr Hofman, Prezes Zarządu
Anna Zawadka, Wiceprezes Zarządu
Piotr Mikosik, Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:
Anna Zawadka



**Sprawozdanie
z badania rocznego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2024 roku**

Grupy Kapitalowej, w której jednostką dominującą jest

**HM Invest S.A.
z siedzibą w Warszawie, ul. Czarnieckiego 4**

Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.
Warszawa, 25 kwietnia 2025 roku



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej HM Inwest S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A. ("Jednostka dominująca") („Grupa”) zawierające skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającą informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 25 kwietnia 2025r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („Rozporządzenie UE” – Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki”), oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Ustaliliśmy, że nie występują żadne kluczowe sprawy badania do przedstawienia w naszym sprawozdaniu.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej

i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Pośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym

obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r. poz.757 z późn. zm.);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie § 70 ust. 6 pkt 5 lit. c–f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, zawarte w pliku o nazwie **hmi-2024-12-31-0-pl.zip** („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”), zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania (Dz. Urz. UE L 143 z 29.05.2019, str. 1, z późn. zm.) („Rozporządzenie ESEF”).

Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL, przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001PL - „Badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 1975/32a/2021 z dnia 17 grudnia 2021 r. (dalej: „KSUA 3001PL”) oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (Zmienionego) – „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3436/52e/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 r., z późn. zm. (dalej: „KSUA 3000 (Z)”).

Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Podsumowanie wykonanych prac

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Spółkę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF;

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami rozporządzenia ESEF.

Wymogi etyczne, w tym niezależność

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

Wymogi kontroli jakości

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości wprowadzone uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 wymaga, aby firma audytorska zaprojektowała, wdrożyła i stosowała system zarządzania jakością, w tym polityki lub procedury odnośnie zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy w badanym okresie zostały wymienione w nocie 1.6 Sprawozdania z działalności Grupy.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 6 września 2017 r., a następnie uchwałami: z dnia 11 września 2019 r., 8 lipca 2021 r. oraz uchwałą z dnia 1 sierpnia 2023 r. Sprawozdanie finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2017 r., to jest przez 8 lat.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ilona Ornatowska, działająca w imieniu **Misters Auditor Adviser sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Ilona Ornatowska, 11871

Warszawa, 25 kwietnia 2025 r.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za okres sprawozdawczy:

01.01.2024 – 31.12.2024



Spis treści

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
2. Jednostkowy rachunek zysków i strat	5
3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	6
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	7
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego	8
6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	8
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	9
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	9
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości	10
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych.....	10
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych 16	
6.2.5. Zmiany wartości szacunków	18
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	19
6.4. Rzeczowe aktywa trwałe.....	19
6.5. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	21
6.6. Inwestycje w jednostkach powiązanych	21
6.7. Zakres zmian inwestycji długoterminowych	23
6.8. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe	24
6.9. Aktywo z tytułu podatku odroczonego	24
6.10. Zapasy	25
6.11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	25
6.12. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	27
6.13. Zyski zatrzymane	28
6.14. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	28
6.15. Dane o stanie rezerw	28
6.16. Zobowiązania krótkoterminowe	29
6.17. Zobowiązania długoterminowe	31
6.18. Zobowiązania finansowe	32
6.19. Instrumenty finansowe	32
6.19.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych	32
6.19.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań	33
6.19.3. Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym	34



6.20.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF	
9	36	
6.21.	Informacje na temat ryzyka finansowego.....	37
6.22.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2024 roku.	
	40	
6.23.	Zobowiązania warunkowe	40
6.24.	Istotne gwarancje i poręczenia	40
6.25.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	41
6.26.	Informacje o kosztach operacyjnych	41
6.27.	Podatek dochodowy	42
6.28.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	43
6.29.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	43
6.30.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych	43
6.31.	Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty	44
6.32.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych	44
6.33.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	44
6.34.	Inne aktywa finansowe	47
6.35.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy	47
6.36.	Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe	48
6.37.	Informacje o jednostce najwyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe	48
6.38.	Prognoza kształtowania się zobowiązań	48
6.39.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO	49



1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2024-12-31	2023-12-31
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.4	48 925	60 945
Inwestycje w jednostki powiązane	6.6, 6.7	22 962 083	27 828 292
Inne aktywa finansowe	6.8	124 841 978	106 391 765
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.9	0	0
Pozostałe aktywa trwałe		0	74 250
Aktywa trwałe razem		147 852 987	134 355 252
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	6.10	9 902	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 069 875	707 826
Należności z tytułu podatku dochodowego		2 703	75 805
Inwestycje krótkoterminowe		0	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		201 409	474 639
Inne aktywa finansowe	6.34	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe		28 185	110 513
Aktywa obrotowe razem		1 312 074	1 368 783
Aktywa razem		149 165 061	135 724 035

KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	6.12	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.13	81 425 551	79 779 629
Kapitał własny razem		83 761 863	82 115 941
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	54 714 175	46 663 040
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.15	1 574 748	872 183
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	6.17	56 288 923	47 535 223



Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.16	7 979 049	5 148 818
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.16	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.16	680 481	399 960
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	6.15	454 746	524 093
Inne zobowiązania krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		9 114 275	6 072 871
Zobowiązania i rezerwy razem		65 403 197	53 608 094
Zobowiązania i kapitały własne razem		149 165 061	135 724 035

2. Jednostkowy rachunek zysków i strat

	Nota	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.25	3 147 918	19 598 875
Koszt własny sprzedaży	6.26	(180 186)	(8 750 228)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży		2 967 732	10 848 647
Koszty sprzedaży i reklamy	6.26	0	(450 640)
Koszty ogólnego zarządu	6.26	(3 826 631)	(4 747 831)
Inne przychody		425 902	692 206
Inne koszty		(176 672)	(829 186)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(609 670)	5 513 195
Przychody finansowe		10 784 432	25 408 312
Koszty finansowe		(7 826 274)	(11 149 801)
Zysk przed opodatkowaniem		2 348 488	19 771 706
Podatek dochodowy	6.27	(702 565)	(2 381 687)
Zysk (strata) netto		1 645 923	17 390 019
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		0,70	7,44
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		0,70	7,44



3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Zysk (strata) netto	1 645 923	17 390 019
Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres	1 645 923	17 390 019

4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2024-01-01	2 336 312	79 779 629	82 115 941
Stan na 2024-01-01 po korektach	2 336 312	79 779 629	82 115 941
Całkowity dochód za okres		1 645 923	1 645 923
w tym			0
Zysk (strata) netto		1 645 923	1 645 923
Inne całkowite dochody razem			0
Stan na 2024-12-31	2 336 312	81 425 551	83 761 863
Stan na 2023-01-01	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Całkowity dochód za okres		17 390 019	17 390 019
w tym			0
Zysk (strata) netto		17 390 019	17 390 019
Inne całkowite dochody razem			0
Stan na 2023-12-31	2 336 312	79 779 629	82 115 941



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	2 348 488	19 771 706
Korekty razem	(3 868 607)	(7 954 741)
Amortyzacja	12 020	46 807
Zysk/strata z tytułu odsetek	(3 174 816)	(7 756 696)
Zyski/straty inwestycyjne	0	(6 825 033)
Zmiana stanu rezerw	(69 347)	274 093
Zmiana stanu zapasów	(9 902)	8 360 619
Zmiana stanu należności	(362 049)	(258 553)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	280 520	(2 583 564)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	(545 033)	787 588
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(1 520 119)	11 816 965
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	73 102	(1 289 373)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 447 017)	10 527 592
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
	0	
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	163 336
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(18 940 000)	(37 921 604)
Odsetki otrzymane	9 331 032	0
Dywidendy i udziały w zyskach	0	52 807 330
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9 608 968)	15 049 062
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	22 200 000	27 774 153



Splaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(7 630 000)	(46 054 947)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(3 178 441)	(7 310 903)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(608 805)	195 412
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 782 754	(25 396 285)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI	(273 231)	180 369
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(273 231)	180 369
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	474 639	294 270
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	201 409	474 639

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł

Zarząd na dzień 26.04.2024r.

Piotr Hofman	– Prezes Zarządu
Anna Zawadka	– Wiceprezes Zarządu
Piotr Mikosik	– Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza na dzień 25.04.2025r.

Urszula Hofman	– Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Wojciech Karkosik	– Członek Rady



Ewa Hofman – Członek Rady
Irmína Kaczmarek – Członek Rady
Eryk Łukaszewski – Członek Rady

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Spółka HM Inwest S.A. w Warszawie prowadzi rachunkowość według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonych przez Unię Europejską (MSSF) i obowiązujących na dzień sprawozdawczy. W zakresie kwestii nieuregulowanych w MSSF (m.in. prowadzenie ksiąg rachunkowych) jednostka stosuje regulacje ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami).

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka ujmuje transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz transakcji i zagadnień, w odniesieniu do których poszczególne MSSF wymagają zastosowania wartości godziwej. Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej ponownym pojawieniem się epidemii COVID-19 i wojny w Ukrainie.

Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.



6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023r., za wyjątkiem zmian związanych z zastosowaniem nowych standardów, których wpływ został opisany w nocie 6.2.4.

6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych

Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Dla potrzeb jednostkowego sprawozdania finansowego udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są w koszcie, tzn. wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Na moment początkowego ujęcia Spółka ujmuje rzeczowe aktywa trwałe w koszcie, czyli cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem pozycji otrzymanych w aporcje lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna	Okres
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %	10 - 40 lat
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki transportu	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 PLN	jednorazowo, w momencie oddania do użytkowania	100 %	

Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych jednostka zalicza środki trwałe w budowie. Grupa ta obejmuje zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają



różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są w bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich, który został oszacowany na 2-3 lata. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych).

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane



odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub czerpania korzyści z czynszów lub opłat dzierżawnych.

Zapasy

Zapasy obejmują materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe i towary, które:

- Stanowią materiały lub surowce przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług,
- Są w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej,
- Są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Na dzień bilansowy w ramach zapasów jednostka wykazuje również zaliczki na dostawy.

Na dzień bilansowy zapasy składników nabytych ujmowane są w cenie nabycia, a zapasów wytworzonych w koszcie wytworzenia, nie wyższych niż wartość możliwa do realizacji netto.

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.
3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.



Wyroby gotowe

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Wartość możliwa do realizacji netto jest to określana na podstawie zawartych transakcji lub rynkowych cen sprzedaży.

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności rozchód większości wyrobów gotowych ustalany jest na podstawie indywidualnych wartości poszczególnych pozycji.

Towary

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów do produkcji w toku.

Należności

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

Zobowiązania

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku oraz w kasie Jednostki, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.



Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o ewentualne należne odsetki, będącej odpowiednikiem ich zamortyzowanego kosztu.

Kapitał własny

Wniesione kapitały własne odzwierciedlające kapitał zakładowy wykazywane są w wartości nominalnej. Pozostałe kapitały własne ujmowane są na podstawie wartości przypisanej do transakcji, w wyniku której następuje ich ujęcie.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Spółka tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń i którego wystąpienie na dzień bilansowy jest mało prawdopodobne.

Podatek odroczony

Jednostka tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Spółce może wykorzystać.

Instrumenty finansowe

Spółka ujmuje, klasyfikuje i wycenia instrumenty finansowe i wynikające z nich aktywa i zobowiązania finansowe zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Na moment początkowego ujęcia Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących grup (kategorii):

- aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie,
- dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

- zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania (zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie).



Klasyfikacja instrumentów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9.

Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie, gdy jest on utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, umowne warunki dotyczące danego składnika powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty, oraz składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej oraz z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy jeżeli jest to instrument pochodny niewykorzystywany w rachunkowości zabezpieczeń, składnik przeznaczonych do obrotu, a także wszelkie aktywa finansowe niezaliczone do:

- aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie lub
- dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Jednostka klasyfikuje składnik jako dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody jeżeli spełnione są poniższe warunki:

1. składnik jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno realizacja przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych dla potrzeb utrzymania płynności, oraz
2. warunki umowy dotyczące składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek do kwoty głównej pozostałej do spłaty,
3. składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody

Jednostka klasyfikuje akcje i udziały do inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody w następujących okolicznościach:

- nie są to inwestycje w jednostki stowarzyszone, zależne i wspólne przedsięwzięcia,
- nie są to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- Zarząd jednostki podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.



Zobowiązania finansowe wycenianie w zamortyzowanym koszcie

Zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie obejmują pożyczki otrzymane (zaciągnięte), kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.

Zamortyzowany koszt zobowiązań finansowych ustalany jest z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Przychody i koszty operacyjne

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, przedmiotem transakcji (nieruchomości i lokale) oraz warunkami prawnymi obowiązującymi w Polsce Jednostka uznaje, że spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w określonym momencie (zazwyczaj w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego wartość do lokali).

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok porównawczy zakończony 31 grudnia 2023 r. Wyjątek stanowią zamiany MSSF/MSR obowiązujące na dzień sprawozdawczy 31.12.2024 r., które zastosowano od 1 stycznia 2024 r. i omówiono poniżej.

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 1, Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym.	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe



Zmiany do MSSF 16 Leasing Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
---	----------------------	--

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie obowiązujące jeszcze na dzień sprawozdawczy	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dotyczące sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsiębiorcami.	Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych. Nowy standard wprowadza zmiany w stosunku do MSR 1 dotyczące głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.	1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.	Zarząd Spółki jest w trakcie analiz, jak nowy standard wpłynie na sprawozdania finansowe.
Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymiennalna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymiennalności danej waluty. Dodatkowo, zmiany wprowadzają dodatkowe ujawnienia w przypadku braku wymiennalności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.	1 stycznia 2025 r.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe



<p>Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7. Nowe rozwiązania dotyczą:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych w kontekście transakcji rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych; - doprecyzowania dotyczące oceny, czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI; - dodatkowe ujawnienia dotyczące niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; - weryfikacja ujawnień dotyczących instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. 	<p>1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.</p>	<p>Zarząd Spółki jest w trakcie analiz, jak nowe rozwiązania wpłyną na sprawozdania finansowe.</p>
--	--	--

6.2.5. Zmiany wartości szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu Spółki dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane w sprawozdaniach finansowych wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Założenia, oceny, osądy i szacunki podlegają bieżącej weryfikacji. Do podstawowych obszarów dokonywania szacunków i przeprowadzania oceny należą:

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących,
- aktywo na podatek odroczony.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	0
Razem	0	0

REZERWY	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 574 748	872 183
Pozostałe rezerwy	454 746	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	454 746	524 093
Rezerwy na zobowiązania ogółem	2 029 494	1 396 276



AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0

6.3. Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności.

6.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2024

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	78 491	-	120 200	198 691
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	78 491	-	-	78 491
- sprzedaż	78 491	-	-	78 491
- inne	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	-	-	120 200	120 200
Umorzenie na początek okresu	78 491	-	59 255	137 746
Umorzenia bieżące - zwiększenia	-	-	12 020	12 020
Zmniejszenia, w tym:	78 491	-	-	78 491
- sprzedaż	78 491	-	-	78 491
- inne	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-	-	71 275	71 275
Wartość księgowa netto na początek okresu	-	-	60 945	60 945
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	-	-	60 945	60 945



Wartość księgową netto na koniec okresu	-	-	48 925	48 925
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	-	-	48 925	48 925

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2023

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	78 491	-	441 516	520 007
Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- nabycie	-	-	-	-
Zmniejszenia, w tym:	-	-	321 316	120 200
- sprzedaż	-	-	-	-
- inne	-	-	321 316	321 316
Wartość brutto na koniec okresu	78 491	-	120 200	198 691
Umorzenie na początek okresu	75 836	-	173 084	248 920
Umorzenia bieżące - zwiększenia	2 655	-	44 152	46 807
Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-
- inne	-	-	157 980	157 980
Umorzenie na koniec okresu	78 491	-	59 255	137 746
Wartość księgową netto na początek okresu	2 655	-	268 432	271 087
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	2 655	-	268 432	271 087
Wartość księgową netto na koniec okresu	-	-	60 945	60 945
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	-	-	60 945	60 945



6.5. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2024-31.12.2024	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronę środowiska	0	0
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	0	0
	Razem	0	0

6.6. Inwestycje w jednostkach powiązanych

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2024r. prezentuje poniższa tabela:

GRUPA KAPITAŁOWA

Podmiot	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym i prawach głosu	2024	2023
Jednostki zależne			
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	99%	4 950	4 950
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	99%	4 950	4 950
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.(rozwiązana w 2024r.).	99%	-	4 866 208
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	99%	5 773 631	5 773 631
JP Development Sp. z o.o.	99%	5 370	5 370
HM Project Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Construction Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	70%	1 397 326	1 397 326



Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	100%	5 025	5 025
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	100%	202 000	202 000
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. w likwidacji	100%	11 791 050	11 791 050
Biedrusko Inwest Sp.zo.o	100%	6 225	6 225
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	100%	2 230 445	2 230 445
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	100%	5 000	5 000
St@rtap Wisła Sp. z o.o.	100%	1 525 100	1 525 100
Razem		22 962 083	27 828 292

Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Zmniejszenie wartości inwestycji w jednostki powiązane wynika z rozwiązania spółki JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.



6.7. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2024 r.

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:		
	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	134 220 057	27 828 292	106 391 765
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	134 220 057	27 828 292	106 391 765
Zwiększenia w tym:	28 483 919	-	28 483 919
– nabycie	28 483 919	-	28 483 919
– przemieszczenie wewnętrzne	-	-	-
Zmniejszenia (-)	(14 899 914)	(4 866 208)	(10 033 706)
– sprzedaż/likwidacja	(14 899 914)	(4 866 208)	(10 033 706)
przemieszczenie wewnętrzne			
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	147 804 061	22 962 083	124 841 978
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu		-	
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	147 804 061	22 962 083	124 841 978

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2023 r.

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:		
	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	128 580 900	37 729 650,0	90 851 250
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	128 580 900	37 729 650	90 851 250
Zwiększenia w tym:	43 602 087	930 050	42 672 037
– nabycie	42 680 187	8 150	42 672 037



– przemieszczenie wewnętrzne	921 900	921 900	
Zmniejszenia (-)	(37 962 930)	(10 831 408)	(27 131 522)
– sprzedaż/likwidacja	(37 962 930)	(10 831 408)	(27 131 522)
przemieszczenie wewnętrzne			
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	134 220 057	27 828 292	106 391 765
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu		-	
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	134 220 057	27 828 292	106 391 765

6.8. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpią Sp.k.	99 000	74 000
JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemię Sp.k.	125 356	125 356
HM Project Sp. z o.o.	-	156 000
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	34 169 637	34 769 384
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	1 512 742	1 512 742
Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.	9 340 977	11 264 567
Jasielska Inwest Sp.z o.o.	39 359 721	24 544 943
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	17 300 020	16 200 020
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	6 276 548	5 641 548
Pozostałe podmioty	-	-
Naliczone odsetki	16 657 978	12 103 204
Razem długoterminowe	124 841 978	106 391 765

6.9. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	0	0
2.	Naliczone odsetki	510 279	160 525



3.	Koszty finansowania dłużnego ponad limit	696 901	1 266 901
4.	Wycena pożyczek w walucie	408 573	0
5.	Pozostałe	0	0
	Razem	1 623 238	1 427 426

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	9 902	-
3.	Produkty gotowe	-	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
	Razem	9 902	-

6.11. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2024 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	46 000	-	833 200	-	833 200
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	164 746	-	79 293	-	79 293
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	164 746	-	79 293	-	79 293
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	-	-	-	-	-
Razem	210 746		912 493	0	912 493



Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2023 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	8 316	-	46 000	-	46 000
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	1 362 934	954 246	164 746	-	164 746
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	408 688	-	164 746	-	164 746
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	954 246	954 246	-	-	-
Razem	1 371 250	954 246	210 746	-	210 746

Jednostka wykazuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach powiązanych oraz pożyczki udzielone w podmiotach powiązanych. Na dzień sprawozdawczy nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości dla udziałów w jednostkach powiązanych, w związku z czym nie ustalono dla nich odpisu zgodnie z MSR 36.

Na dzień sprawozdawczy przeprowadzono ocenę utraty wartości pożyczek udzielonych pod względem oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9). Oczekiwane straty kredytowe ustalane są z perspektywy kolejnych dwunastu miesięcy, jeżeli nie zidentyfikowano znaczącego pogorszenia ryzyka kredytowego związanego z istniejącą ekspozycją. W przypadku, gdy znacząco wzrosło ryzyko kredytowe, oczekiwane straty kredytowe liczone są z perspektywy pozostałego okresu życia wierzycelności.

Zarząd jednostki na bieżąco monitoruje sytuację finansową podmiotów powiązanych, ich dokonania i przepływy. Biorąc pod uwagę możliwości odzyskania pożyczonych kwot z majątku dłużników oraz niskie prawdopodobieństwo niewykonania przez nich swoich zobowiązań Zarząd jednostki ocenił oczekiwane straty kredytowe na nieistotne.

Dla pozostałych pozycji bilansowych spółka nie ustaliła odpisu aktualizującego.



6.12. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosił 2.336.312 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwylkie	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	HM Holding Sp. z o.o.	1 084 646	1 084 646	46,43%	1 084 646	46,43%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 226 184	1 226 184	52,48%	1 226 184	52,48%
3.	Pozostali	25 482	25 482	1,09%	25 482	1,09%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwylkie	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	HM Holding Sp. z o.o.	1 082 243	1 082 243	46,32%	1 082 243	46,32%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 609	1 163 609	49,81%	1 163 609	49,81%
3.	Pozostali	90 460	90 460	3,87%	90 460	3,87%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%



6.13. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane w latach ubiegłych, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu.

Decyzją WZA zysk lat ubiegłych zaliczony został do kapitału zapasowego. Poniższa tabela obrazuje jego zmiany.

	2024	2023
Zyski zatrzymane		
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	62 389 610	57 153 995
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	17 390 019	5 235 614
a) zwiększenie (z tytułu)	17 390 019	5 235 614
– z podziału zysku	17 390 019	5 235 614
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	79 779 629	62 389 610
3. Zysk (strata) netto	1 645 923	17 390 019
4. Zyski zatrzymane razem	81 425 552	79 779 629

6.14. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki rekomenduje przeniesienie zysku netto za rok 2024 w kwocie 1 645 923 zł na kapitał zapasowy.

6.15. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2024r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 299 609	898 377	-	3 197 986
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	524 093	-	69 347	454 746
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	524 093	-	69 347	454 746
Razem	2 823 702	898 377	69 347	3 652 732



W sprawozdaniu z sytuacji finansowej rezerwa z tytułu podatku odroczonego pokazywana jest per saldo z aktywem na podatek odroczonego.

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2023 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 232 512	67 097	-	2 299 609
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	274 093	-	524 093
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	274 093	-	524 093
Razem	2 482 512	341 190	-	2 823 702

6.16. Zobowiązania krótkoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2024r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2024	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	160 696	160 696	-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług,	160 696	160 696	-	-	-
b)	pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	8 498 834	8 448 882	-	-	49 952
a)	kredyty i pożyczki	7 443 750	7 443 750	-	-	-
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	535 299	535 299	-	-	-
c)	inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-
d)	z tytułu dostaw i usług	245 363	109 862	-	-	49 952
-	do 12 miesięcy	245 363	109 862	-	-	49 952



-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw					
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpie. społ.	172 569	172 569			
h)	z tytułu wynagrodzeń	222	222			
i)	inne	101 631	101 631			
	Razem	8 659 529	8 609 577	-	-	49 952

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2023	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	25 000	25 000	-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług,	25 000	25 000	-	-	-
b)	pozostałe			-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	5 523 779	5 400 958	-	-	122 821
a)	kredyty i pożyczki	300 000	300 000			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	4 848 818	4 848 818			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	232 683	109 862	-	-	122 821
-	do 12 miesięcy	232 683	109 862	-	-	122 821
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw					
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpie. społ.	26 636	26 636			



h)	z tytułu wynagrodzeń	11	11			
i)	inne	115 631	115 631			
	Razem	5 548 779	5 425 958	-	-	122 821

6.17. Zobowiązania długoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2024	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	22 544 635		22 544 635		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	32 169 539		32 169 539		
-	kredyty bankowe i pożyczki	12 022 554		12 022 554		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	20 146 985		20 146 985		
-	inne zobowiązania finansowe					
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	54 714 175		54 714 175		

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2023	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	25 575 086		25 575 086		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek					



	21 087 954	21 087 954
- kredyty bankowe i pożyczki		
- z tytułu dłużnych papierów wartościowych		
- inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania długoterminowe ogółem	46 663 040	46 663 040

6.18. Zobowiązania finansowe

Wzrost zobowiązań finansowych w roku 2024r. wynika z emisji obligacji serii G i H o łącznej wartości 21 000 000 zł.

W listopadzie 2024r. Spółka rozpoczęła ratalną spłatę kredytu obrotowego w Banku Millennium. Kwota kredytu na dzień bilansowy to 7 500 000 zł. Całkowita spłata kredytu nastąpi do 22.10.2025 r.

6.19. Instrumenty finansowe

6.19.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2024 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
	- pożyczki udzielone	124 841 978
	- należności z tyt. dostaw i usług	866 493
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	201 409
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują



6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane, kredyty, obligacje	62 693 224
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	406 059

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2023 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	106 391 765
	- należności z tyt. dostaw i usług	210 746
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	474 639
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane, kredyty, obligacje	51 811 858
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	257 683

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

6.19.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań

Dzień sprawozdawczy 31.12.2024r.

Pozycja	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niedzdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	11 582 000	61 106 189	0



w tym odsetki	4 082 000	5 539 000	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	406 059	0	0

Dzień sprawozdawczy 31.12.2023r.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	7 530 518	50 676 740	0
w tym odsetki	2 381 700	4 013 700	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	399 960	0	0

6.19.3. Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2024 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	1 871 948	0	0	1 494 950
-	POŻYCZKA- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 871 948	0	0	1 494 950



2. Kredyty	807 702	0	0	0
- KREDYT- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	807 702	0	0	0
3 Obligacje	1 267 750	0	535 299	
- Obligacje	1 267 750	0	535 299	0
4. Pozostałe odsetki	5 305	0	0	0
Razem	3 952 706	0	535 299	1 494 950

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 5 982 955 zł.

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	1 813 452	0	0	707 663
-	POŻYCZKAJ- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 813 452	0	0	707 663
2.	Kredyty	1 579 378	0	0	0
-	KREDYT- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	1 579 378	0	0	0
3	Obligacje	1 066 497			
-	Obligacje	1 066 497	0	0	0
4.	Pozostałe odsetki	152 912	0	0	0
	Razem	4 612 239	0	0	707 663

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 5 319 902 zł.



6.20. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja rodzajowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2024	31.12.2024		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	124 841 978	124 841 978	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	1 072 578	1 072 578	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone inne	0	0	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	201 409	201 409	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	680 481	680 481	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	62 693 223	62 693 223	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja rodzajowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2023	31.12.2023		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	106 391 765	106 391 765	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	707 826	707 826	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności



Pożyczki udzielone inne	0	0	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	474 639	474 639	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	0	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	399 960	399 960	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	51 811 858	51 811 858	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałooby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmiennym poziomie ryzyka kredytowego.

6.21. Informacje na temat ryzyka finansowego

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność



środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.19.2.

Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne w odniesieniu do kontrahentów niepowiązanych.

Jednostka narażona jest na istotne ryzyko kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych podmiotom powiązany oraz udzielonym poręczeniom ich kredytów spełniających definicję gwarancji finansowych.

Dla takich pozycji jednostka przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. W etapie pierwszym Spółka ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

Wystąpienie utraty wartości oznacza konieczność oszacowania odzysku (kwot możliwych do odzyskania z danej inwestycji) w drodze sprzedaży pozycji, egzekucji zabezpieczeń (lub realizacji gwarancji posiadanych), windykacji z majątku dłużnika, restrukturyzacji bądź innych działań prowadzących do realizacji należnych kwot.

W przypadku, gdy jednostka nie zidentyfikowała utraty wartości, szacowane są oczekiwane straty kredytowe uwzględniające prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania (PD) przez dłużnika oraz potencjalny odzysk, który po zdyskontowaniu pozwala ustalić stratę w przypadku niewykonania zobowiązania (LGD).

Przez niewykonanie zobowiązania jednostka rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
- wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
- przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
- wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.

Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2024 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:



- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

Ze względu na fakt, że:

- większość należności pożyczkowych stanowią pożyczki udzielone podmiotom zależnym na realizację określonych inwestycji deweloperskich,
- działalność jednostek zależnych jest na bieżąco monitorowana i kontrolowana przez jednostkę dominującą,
- jednostka dominująca nie posiada benchmarkingowych informacji o PD i LGD dla spółek zależnych,

spółka dominująca opracowała wewnętrzny model szacowania oczekiwanych strat kredytowych bazujący na kryteriach i czynnikach uznanych przez kierownictwo za kluczowe dla identyfikacji i pomiaru prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania oraz możliwego odzysku w przypadku niewykonania zobowiązania przez dłużnika.

Na dzień bilansowy 31.12.2024 r. wyliczone odpisy aktualizujące z tytułu oczekiwanych strat kredytowych znalazły się poniżej przyjętego progu istotności, w związku z czym kierownik jednostki, kierując się MSR 8 par. 8, odstąpił od ich ujęcia jako koszt okresu.

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

Na dzień bilansowy 31.12.2024r. wyliczone odpisy aktualizujące z tytułu oczekiwanych strat kredytowych znalazły się poniżej przyjętego progu istotności, w związku z czym kierownik jednostki, kierując się MSR 8 par. 8, odstąpił od ich ujęcia jako koszt okresu.



6.22. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Nie wystąpiły.

6.23. Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2024r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 3 031 638 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości w kwocie 454 746 zł (15% wartości sporów)

6.24. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczenie umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 225 480 000 zł	24.05.2023	Do spłaty kredytu; max. 24.11.2028
2	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczenie umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 215 970 000 zł	14.03.2024	Do spłaty kredytu; max. 14.09.2029
3	HM Inwest	Ptasia Inwest	Bank Spółdzielczy w Jasielcu	zabezpieczenie umowy o kredyt obrotowy - deweloperski	53 000 000 zł	17.01.2024	30.09.2026
4	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. z o.o	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. z o.o	117 000 zł	18.03.2019	31.12.2025



6.25. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

	2024	2023
1. Sprzedaż usług	3 147 918	3 498 875
2. Sprzedaż materiałów	-	-
3. Sprzedaż towarów	-	-
4. Sprzedaż produktów	-	16 100 000
5. Inne przychody ze sprzedaży	-	-
RAZEM	3 147 918	19 598 875
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	3 147 918	19 598 875
Sprzedaż eksportowa	-	-

6.26. Informacje o kosztach operacyjnych

	2024	2023
Koszty wg rodzajów	4 006 818	13 948 699
1. Amortyzacja	12 020	46 807
2. Zużycie materiałów i energii	133 378	9 074 315
3. Usługi obce	2 357 735	3 166 121
4. Podatki i opłaty, w tym:	33 251	10 175
5. Wynagrodzenia	569 822	608 937
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	64 191	61 896
7. Pozostałe koszty rodzajowe	836 421	980 447



6.27. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2024	2023
Podatek dochodowy bieżący	0	1 693 602
Podatek odroczony	702 565	1 157 387
Zwrot podatku za rok 2013 (wg wyroku)		(469 302)
Razem	702 565	2 381 687

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanych w rachunku zysków i strat grupy pokazany jest w poniższej tabeli.

Uzgodnienie	2024	2023
Zysk brutto przed opodatkowaniem	2 348 488	19 771 706
Podatek wg stawki 19%	446 213	3 756 624
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	702 565	2 381 687
Efektywna stawka podatkowa	30%	12%

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z tytułu otrzymania zysku ze spółek komandytowych, różnic kursowych oraz innych różnic trwałych.

Regulacje dotyczące podatków podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów podatkowych, które są uprawnione do nakładania kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest bardzo wysokie.

W konsekwencji, pomimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą ostrożną politykę podatkową, nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.



6.28. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W dniu 7 stycznia 2025 r. spółka HM Inwest S.A. złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o udzielenie, na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wniosek, o którym mowa powyżej, dotyczył łącznie 2.336.312 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja, wyemitowanych przez Spółkę oraz dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW i oznaczonych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN: PLHMINW00016

Akcje Wycofywane reprezentują wszystkie akcje Spółki notowane na dzień przedmiotowego wniosku na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW. Akcje Wycofywane stanowią wszystkie akcje Spółki i reprezentują 100% kapitału zakładowego Spółki oraz 100% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Wniosek, o którym mowa powyżej, został złożony w celu realizacji uchwały nr 03/06/12/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06 grudnia 2024 r. w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W dniu 9 kwietnia 2025 r. doręczono Spółce decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 04 kwietnia 2025 r. wydaną w trybie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w przedmiocie udzielenia przez Komisję zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich akcji Spółki znajdujących się w tym obrocie.

Zgodnie z treścią Decyzji KNF, wycofanie Akcji Wycofywanych z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW nastąpi w dniu 29 kwietnia 2025 r., co oznaczać będzie uchylenie z tym dniem skutków dopuszczenia Akcji Wycofywanych do obrotu na tym rynku regulowanym GPW, a tym samym utratę przez Spółkę statusu spółki publicznej i zaprzestanie wykonywania przez nią obowiązków informacyjnych dotyczących przekazywania raportów bieżących i okresowych spoczywających na spółkach publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z powyższym, Spółka złoży do GPW wniosek o wycofanie z dniem 29 kwietnia 2025 r. akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW.

6.29. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

6.30. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

2024

2023



Ogółem, z tego:		
	2	2
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)		
	2	2
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)		
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

6.31. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W okresie obrotowym Spółka nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

6.32. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych

		2024	2023
1	Wynagrodzenie Zarządu	169 920	180 000
2	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	104 955	88 600
	RAZEM	274 875	268 600

6.33. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

OPIS	TRANSAKCJA ZAKUPU	TRANSAKCJA SPRZEDAŻY
Piotr Hofman		
wynagrodzenie za poręczenia	608 805	-
odsetki od pożyczek	1 495 978	-
PJ Inwestor Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550



JP Development Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550
Podnajem części lokalu	-	738
JP Development Sp zoo Poznań Karpia Sp. K.		
obsługa adm CUW	-	1 550
Podnajem części lokalu	-	738
odsetki od pożyczek	-	2 153
JP Development Sp zoo Poznań Niemena Sp. K.		
obsługa adm CUW	-	1 550
Podnajem części lokalu	-	738
wynagrodzenie za poręczenia	-	1 688
IDEA Inwest Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550
wynajem lokalu Poznań	10 947	-
NOVA ŁACINA 6 Sp. z o.o		
obsługa adm CUW	-	1 550
znak licencyjny	-	19 018
Podnajem części lokalu	-	738
odsetki od pożyczek	6 243	-
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp. K.		
Podnajem części lokalu	-	738
obsługa adm CUW	-	1 550
HB Inwestor Sp zoo		
obsługa adm CUW	-	1 550
P. Hofman RENT Sp. K.		
obsługa adm CUW	-	72 841
HB Inwestor Sp zoo Sp. J.		
obsługa adm CUW	-	1 550
PTASIA INWEST Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu	-	738
znak licencyjny	-	94 095
obsługa adm CUW	-	694 275
JASIELSKA INWEST Sp. z o.,o.		
Podnajem części lokalu	-	738
znak licencyjny	-	116 312
obsługa adm CUW	-	1 609 949



wynagrodzenie za poręczenia	-	751 600
przygotowanie dokumentów do odbiorów i dok do sprzedaży- fundusz	-	565 800
odsetki od pożyczek		164 778
HM PROJECT Sp. z o.o.		
obsługa adm CUW		1 550
Podnajem części lokalu	-	738
odsetki od pożyczek	-	11 236
HM HOLDING Sp. z o.o.		
obsługa adm CUW	-	1 550
Podnajem części lokalu	-	738
HM CONSTRUCTION Sp. z o.o.		
znak licencyjny	-	88 867
obsługa adm CUW	-	631 040
Podnajem części lokalu	-	738
refaktury	-	3 346
wykonanie prac Katowice- Pułaskiego	135 696	
wykonanie prac Katowice- Pułaskiego- koszt refakturowany na FSMNW Katowice	118 390	
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
obsługa adm CUW	-	1 550
odsetki od pożyczek		176 410
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu	-	738
obsługa adm CUW	-	1 550
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu	-	738
obsługa adm CUW	-	1 550
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.		
Podnajem części lokalu F	-	738
obsługa adm CUW	-	72 841
Urszula Hofman		
usługi doradcze	147 600	-
Piotr Mikosik		
usługi prawnicze	394 215	-
Anna Zawadka		
Usługi księgowe	398 028	-
Glema Mateusz		



usługi - obsługa	71 340	-
sprzedaż auta		92 484,
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS		
obsługa admin.	-	155 185
znak licencyjny	-	43 040
odsetki od pożyczek	-	4 531 644
	pożyczki udzielone wraz z naliczonymi odsetkami - saldo	pożyczki otrzymane wraz z naliczonymi odsetkami - saldo
JP Development .Sp. z o. o Poznań Karpia Sp. K	107 071	
JP Development .Sp. z o. o Poznań Niemena Sp .K	141 496	
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	2 189 190	
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	11 809 388	
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	7 015 480	
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	43 996 991	
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	19 158 444	
SQD EUR	40 423 918	
Nowa Łacina Sp. zo.o.		12 665 439
Osiedle Wiklinowa Sp. z o .o.		1 488 375
Ptasia Inwest Sp. zo.o.		1 633 379
JP Develpment Horyzont Poznań		6 088 154
HM Project Sp. zo.o.		669 288
Piotr Hofman		12 022 554

6.34. Inne aktywa finansowe

W pozycji Inne aktywa finansowe długoterminowe wykazano udzielone pożyczki długoterminowe.

6.35. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
-----	--------------	-------------	---------------



1	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd sprawozdania śródrocznego	125 682	120 700
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	6 423	4 500
	RAZEM	132 105	125 200

6.36. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień bilansowy nie ma jednostki wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Na dzień bilansowy HM Inwest S.A. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie kapitałowej i będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

6.37. Informacje o jednostce najwyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Na dzień bilansowy HM Inwest S.A. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie kapitałowej i będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

6.38. Prognoza kształtowania się zobowiązań

Poza niżej opisanymi, Spółka HM Inwest S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy). Poniższa tabela prezentuje prognozy opublikowane przez Spółkę w dniu 10 czerwca 2024 roku na swojej stronie internetowej prognozy oraz faktyczne wartości wynikające z niniejszych jednostkowych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2024 roku.

Nazwa zobowiązania	Prognoza na dzień 31.12.2024r.		Wykonanie na dzień 31.12.2024r.	
	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	9 000	7,20%	7 444	4,99%
Pożyczki	12 047	9,63%	34 568	23,17%
Obligacje	21 000	16,79%	20 682	13,87%
Leasing	0	0,00%	0	0,00%
Pozostałe zobowiązania	500	0,40%	680	0,46%
łącznie	42 547	34,02%	63 374	42,49%



Różnica pomiędzy wyższym stanem faktycznym zobowiązań (łącznie) na dzień 31 grudnia 2024 r. a prognozami opublikowanymi zgodnie z ww. Ustawą o obligacjach, wynika z tytułu pożyczek otrzymanych ze spółek z Grupy (spółki celowe). Zobowiązania te zostaną skompensowane ze zwrotem wkładów ze spółek celowych w roku 2025 – prognozowano wykonanie tej operacji w roku 2024.

6.39. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO

Wybrane dane z jednostkowej sytuacji finansowej	31.12.2024 PLN	31.12.2023 PLN	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Aktywa trwałe	147 852 987	134 355 252	34 601 682	30 900 472
Zapasy	9 902	0	2 317	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 072 580	75 805	251 013	17 434
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	201 409	474 639	47 135	109 163
Kapitał własny	83 761 863	82 115 941	19 602 589	18 885 911
Zobowiązania długoterminowe	56 288 923	47 535 223	13 173 162	10 932 664
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	9 114 275	6 072 871	2 132 992	1 396 704
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,2730	4,3480

Wybrane dane z jednostkowego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2024 -31.12.2024 PLN	okres 01.01.2023 -31.12.2023 PLN	okres 01.01.2024 -31.12.2024 EUR	okres 01.01.2023 -31.12.2023 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	3 147 918	19 598 875	731 360	4 327 991
Zysk przed opodatkowaniem	2 348 488	19 771 706	545 627	4 366 157
Zysk netto	1 645 923	17 390 019	382 399	3 840 213
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3042	4,5284



Warszawa, 25.04.2025r.

Zarząd:
Piotr Hofman, Prezes Zarządu
Anna Zawadka, Wiceprezes Zarządu
Piotr Mikosik, Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:
Anna Zawadka



Sprawozdanie
z badania rocznego sprawozdania finansowego
za rok obrotowy zakończony
w dniu 31 grudnia 2024 roku

HM Inwest S.A.
z siedzibą w Warszawie, ul. Czarnieckiego 4

Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.
Warszawa, 25 kwietnia 2025 roku

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej HM Inwest S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego HM Inwest S.A. („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz informację dodatkową do sprawozdania finansowego zawierającą informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 25 kwietnia 2025 r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („Rozporządzenie UE” – Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., („Kodeks etyki”), oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania, kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>Wycena inwestycji długoterminowych</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka posiada udziały w spółkach zależnych oraz pożyczki udzielone o wartości bilansowej 147,8 mln. złotych co stanowi 99,9% sumy bilansowej.</p> <p>Biorąc pod uwagę, że udziały dotyczą spółek nienotowanych na aktywnym rynku papierów wartościowych oraz fakt, że wycena tych udziałów związana jest z szacunkami dokonywanymi przez Zarząd a także wartość udzielonych pożyczek uznaliśmy, że jest to kluczowa sprawa badania.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie i ocenę stosowanych metod wyceny udziałów pod kątem zgodności z polityką rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej ("MSSF"), - zrozumienie i ocenę analizy ryzyka przeprowadzanej przez Zarząd, przede wszystkim weryfikację założeń będących podstawą dokonywania odpisów aktualizujących wartość aktywów, - analizę prowadzonej działalności przez jednostki powiązane i ich sytuacji finansowej, - analizę mechanizmów kontrolnych, w zakresie identyfikacji przesłanek utraty wartości i przeprowadzania testów na utratę wartości oraz tworzenia odpisów aktualizujących, - analizę kalkulacji odsetek naliczonych z tytułu udzielonych pożyczek jednostkom powiązanym, - ocenę poprawności prezentacji i kompletności ujawnień w sprawozdaniu finansowym Spółki, - rozmowę z Zarządem odnośnie potencjalnych skutków konfliktu na Ukrainie i w strefie Gazy, a także wpływu inflacji na działalność spółki. <p>Po przeprowadzeniu powyższych procedur nie stwierdziliśmy istotnych kwestii powodujących konieczność wprowadzenia korekt w sprawozdaniu finansowym.</p>

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach. Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odporowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem §70 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r. poz. 757 z późn. zm.);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 pkt.5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 Rozporządzenia UE oraz art. 36 Ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 2.6 Sprawozdania z działalności Spółki.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 6 września 2017 r., a następnie uchwałami: z dnia 11 września 2019 r., 8 lipca 2021 r. oraz uchwałą z dnia 1 sierpnia 2023 r. Sprawozdanie finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2017 r., to jest przez 8 lat.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ilona Ornatowska, działająca w imieniu Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Ilona Ornatowska, 11871

Warszawa; 25 kwietnia 2025 r.

VIII. ZAŁĄCZNIKI

8.1. Odpis aktualny KRS Emitenta

8.2. Aktualny tekst statutu Emitenta

8.3. Uchwały Emisyjne

8.4. Warunki Emisji Obligacji

8.5. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

8.6. Formularz Zapisu - formularz zapisu dla Klienta Detalicznego

8.7. Formularz Zapisu - formularz zapisu dla Klienta Kwalifikowanego

8.8. Definicje i objaśnienia skrótów

ZAŁĄCZNIK 8.1. ODPIS AKTUALNY KRS EMITENTA

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 12.11.2025 godz. 09:33:43

Numer KRS: 0000413734**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		15.03.2012		
Ostatni wpis	Numer wpisu	101	Data dokonania wpisu	15.10.2025
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/59790/25/287		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 015717427, NIP: 1132482686
3.Firma, pod którą spółka działa	HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. STEFANA CZARNIECKIEGO, nr 4, lok. 2, miejsc. WARSZAWA, kod 01-511, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	GRUPAINWEST.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-13435-50698-JVSWA-27

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 09.02.2012 R. SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZ MAŁGORZATĘ KEMPIŃSKĄ-RUSEK, W JEJ KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY ULICY ŻURAWIEJ 6/12 LOKAL 427, REP. A NR 466/2012.
	2	30.03.2012 R. - MAŁGORZATA KEMPIŃSKA-RUSEK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP. A NR 1272/2012 - ZMIENIONO § 15 UST. 1, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	3	10.07.2012R, REP. A NR 2902/2012, NOTARIUSZ MAŁGORZATA KEMPIŃSKA-RUSEK W WARSZAWIE, UCHYLENIE DOTYCHCZASOWEGO I PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU STATUT SPÓŁKI
	4	10.06.2014 R. - KAROLINA GÓŹDŹ - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP. A NR 1374/2014 - ZMIENIONO §§ 10, 13, 14, 17, 18, 19, 22, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	5	12.10.2018 R., REP. A NR 9672/2018, NOTARIUSZ ANNA WINIAREK-DYRDA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §7 UST.1; §17 UST.1; §18 UST.4 PKT 8 I 12; §19 UST.4 DODANO §18 UST.4 PKT 21 USUNIĘTO §10 UST.4; §18 UST.4 PKT 11; §19 UST.2, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY
	6	27.06.2019 R., REP.A NR 3862/2019, NOTARIUSZ KAROLINA GÓŹDŹ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO: §14 UST.9, §18 UST.4 PKT 13), §19 UST.4 - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	7	22.02.2022 R., REP.A NR 1061/2022, NOTARIUSZ KAROLINA GÓŹDŹ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO: §18 UST. 13, §14 UST. 9, §18 UST. 4 PKT 8), DODANO §18 UST. 13A, §18 UST. 13B - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	8	6.12.2024 R., REP.A NR 6057/2024, NOTARIUSZ KAROLINA GÓŹDŹ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, DODANO §9A - PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY
	9	25.06.2025 R., REP. A NR 3524/2025, NOTARIUSZ KAROLINA GÓŹDŹ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §17 UST. 1, WYKREŚLONO §19 UST. 1 ORAZ UST. 3

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAJE W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA "HM INWEST" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ NA MOCY UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW "HM INWEST" SP. Z O.O. Z DNIA 09.02.2012 R.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1

Podmioty, z których powstała spółka

1	1.Nazwa lub firma	"HM INWEST" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji,	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

w którym podmiot był zarejestrowany	
3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000208337
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5.Numer REGON	015717427
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza

Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1.Wysokość kapitału zakładowego	2 336 312,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	2336312
4.Wartość nominalna akcji	1,00 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 336 312,00 Zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu

Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji

1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	2336312
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

Rubryka 11

1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE
--	-----

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	HOFMAN
	2.Imiona	PIOTR ŁUKASZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	74070802075, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MIKOSIK
	2.Imiona	PIOTR JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	88012801899, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZAWADKA
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80090811643, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru				
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1			
	Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1.Nazwisko	KACZMAREK	
		2.Imiona	IRMINA AGNIESZKA	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	76061000482, -----	
	2	1.Nazwisko	HOFMAN	
		2.Imiona	URSZULA EWA	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	77033000385, -----	
	3	1.Nazwisko	ŁUKASZEWSKI	
2.Imiona		ERYK JAKUB		
3.Numer PESEL lub data urodzenia		95101900315, -----		

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	3	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	4	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	5	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	6	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEJ NIESKLASYFIKOWANE
	7	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	27.03.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	09.04.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	15.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	27.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

	5	09.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	25.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	03.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	16.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	13.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	29.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	04.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	13	05.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	13	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	13	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
13	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	25.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	03.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	16.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	13.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	28.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	04.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	05.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności	1	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

grupy kapitałowej			
-------------------	--	--	--

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2012
--	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 12.11.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

ZAŁĄCZNIK 8.2. AKTUALNY TEKST STATUTU EMITENTA



KANCELARIA NOTARIALNA
Karolina Góźdz
notariusz

00-761 Warszawa, ul. Belwederska 9A lok. 1
tel. 22 400 02 09, tel. kom. 504 945 343

e-mail: kancelaria@notariuszbelwederska.pl, www.notariuszbelwederska.pl

Repertorium A numer 3524/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (25-06-2025r.) o godzinie 10:00 (dziesiątej) w obecności **Karoliny Góźdz, notariusza w Warszawie**, prowadzącej Kancelarię Notarialną w lokalu numer 1 przy ulicy Belwederskiej nr 9A w Warszawie, w lokalu tej Kancelarii, odbyło się **Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej „Spółką”, adres Spółki: 01-511 Warszawa, ul. Stefana Czarnieckiego nr 4 lok. 2, REGON 015717427, NIP 1132482686, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000413734**, z którego informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną w dniu 25 czerwca 2025 roku na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym przy niniejszym akcie okazano, z którego to Zgromadzenia notariusz sporządziła niniejszy: -----

PROTOKÓŁ ZE ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§1. Zgromadzenie otworzył - wobec nieobecności osób wymienionych w art. 409 kodeksu spółek handlowych – Pan Piotr Mikosik oświadczeniem, że na dzień dzisiejszy, to jest na dzień 25 czerwca 2025 roku, na godzinę **10:00** w lokalu tutejszej Kancelarii, zwołane zostało przez Zarząd Spółki Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i powitał wszystkich przybyłych. -----

Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd Spółki poprzez ogłoszenie dokonane na stronie internetowej Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (pod adresem: <http://www.grupainwest.pl/>) z uwzględnieniem postanowień art. 328¹⁴ kodeksu spółek handlowych, z następującym porządkiem obrad: -----

1. Otwarcie Zgromadzenia.-----
2. Wybór Przewodniczącego.-----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.-----
4. Przyjęcie porządku obrad.-----
5. Przedstawienie przez Zarząd:-----
 - a) sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2024,-----
 - b) sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024,-----

- c) jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024,-----
- d) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024,
- e) wniosku w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024.-----
6. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania ze zwięzłej oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2024 oraz sprawozdania z wyników oceny: jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2024, wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024.-----
7. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2024.-----
8. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024.-----
9. Rozpatrzenie i zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024.-----
10. Rozpatrzenie i zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024.-----
11. Podział zysku za rok obrotowy 2024.-----
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024.-----
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024.-----
14. Podjęcie uchwały w sprawie przymusowego wykupu akcji akcjonariuszy mniejszościowych w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych.-----
15. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego do ustalenia ceny wykupu akcji podlegających przymusowemu wykupowi w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych.-
16. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.-----
17. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej.-----
18. Zamknięcie Zgromadzenia.. -----

Do punktu 2 porządku obrad: -----

Pan Piotr Mikosik zwrócił się do zgromadzonych Akcjonariuszy o zgłaszanie kandydatur na funkcję Przewodniczącego Zgromadzenia. -----

Zgłoszono kandydaturę Pana Piotra Mikosik, który wyraził zgodę na kandydowanie. -

Wobec nie zgłoszenia innych kandydatur Pan Piotr Mikosik zaproponował powzięcie uchwały o następującej treści: -----

Uchwała nr 1/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki na podstawie art. 409 § 1 Kodeksu spółek handlowych wybiera Przewodniczącego Zgromadzenia w osobie Pana Piotra Mikosika. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Pan Piotr Mikosik ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Pan Piotr Mikosik podziękował za wybór i oświadczył, że wybór ten przyjmuje.

Do punktu 3 porządku obrad:-----

Przewodniczący, stosownie do treści postanowień art. 410 Kodeksu spółek handlowych, zarządził sporządzenie listy obecności, podpisał ją i stwierdził, że na dzisiejszym Zgromadzeniu w chwili jego otwarcia obecnych jest 2 (dwóch) Akcjonariuszy, reprezentujący 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) kapitału zakładowego – 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) akcji i 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) głosów – jak również oświadczył, że wszyscy Akcjonariusze zostali prawidłowo powiadomieni o terminie, miejscu, porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia poprzez ogłoszenie dokonane na stronie internetowej spółki (pod adresem: <http://www.grupainwest.pl/>) oraz zgodnie z art. 328¹⁴ kodeksu spółek handlowych oraz że spełnione zostały pozostałe przesłanki określone w art. 402 Kodeksu spółek handlowych, zatem dzisiejsze Zgromadzenie stosownie do art. 408 Kodeksu spółek handlowych zdolne jest do podejmowania wiążących uchwał. -----

Lista obecności została wyłożona przez Przewodniczącego podczas obrad Zgromadzenia. -----

Do punktu 4 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

**Uchwała nr 2/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie przyjęcia porządku obrad**

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia przyjąć następujący porządek obrad:-----

1. Otwarcie Zgromadzenia.-----
2. Wybór Przewodniczącego.-----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał.-----
4. Przyjęcie porządku obrad.-----
5. Przedstawienie przez Zarząd:-----
 - a) sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2024,-----
 - b) sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024,-----
 - c) jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024,-----
 - d) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024,-----
 - e) wniosku w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024.-----
6. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania ze zwięzłej oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2024 oraz sprawozdania z wyników oceny: jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2024, wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024.-----
7. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2024.-----
8. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024.-----
9. Rozpatrzenie i zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024.-----
10. Rozpatrzenie i zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024.-----
11. Podział zysku za rok obrotowy 2024.-----
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024.-----
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024.-----
14. Podjęcie uchwały w sprawie przymusowego wykupu akcji akcjonariuszy mniejszościowych w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych.-----
15. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego do ustalenia ceny wykupu akcji podlegających przymusowemu wykupowi w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych.-----
16. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.-----
17. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej.-----

18. Zamknięcie Zgromadzenia.-----

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Do punktu 5 porządku obrad:-----

Przedstawiciel Zarządu Spółki przedstawił Akcjonariuszom sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2024, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024, jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2024, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, a ponadto złożył wniosek w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024.----

Przedstawiciel Zarządu Spółki poinformował nadto Akcjonariuszy, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2024 roku, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024, jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2023, skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, z uwzględnieniem opinii i raportu biegłego rewidenta, zostały udostępnione Akcjonariuszom w materiałach na Walne Zgromadzenie.-----

Do punktu 6 porządku obrad:-----

Przygotowane przez Radę Nadzorczą sprawozdanie Rady Nadzorczej ze zwięzłej oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, sprawozdanie Rady Nadzorczej z jej działalności w roku 2024 oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny: jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2024, wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024 przedstawił Akcjonariuszom Pan Piotr Mikosik.-----

Pan Piotr Mikosik poinformował nadto Akcjonariuszy, że sprawozdanie Rady Nadzorczej ze zwięzłej oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, sprawozdanie Rady Nadzorczej z jej działalności w roku 2024 oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej z wyników oceny: jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2024, wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2024 zostały udostępnione Akcjonariuszom w materiałach na Walne Zgromadzenie.-----

Do punktu 7 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 3/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 393 punkt 1 i art. 395 § 2 punkt 1 Kodeksu spółek handlowych, po zapoznaniu się ze sprawozdaniami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki, o których mowa w punktach 5 oraz 6 porządku obrad niniejszego zgromadzenia, oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku, zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2024 rok.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Do punktu 8 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 4/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 393 punkt 1 i art. 395 § 2 punkt 1 Kodeksu spółek handlowych, po zapoznaniu się ze sprawozdaniami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki, o których mowa w punktach 5 oraz 6 porządku obrad niniejszego zgromadzenia, oraz sprawozdaniem niezależnego biegłego

rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku, zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2024 rok.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Do punktu 9 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 5/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 393 punkt 1 i art. 395 § 2 punkt 1 Kodeksu spółek handlowych, po zapoznaniu się z przedstawionym przez Zarząd Spółki jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku, na które składa się:-----

1. sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 149.165.061,00 zł (sto czterdzieści dziewięć milionów sto sześćdziesiąt pięć tysięcy sześćdziesiąt jeden złotych);-----
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujący zysk netto w kwocie 1.645.923,00 zł (jeden milion sześćset czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy złote)-----
3. sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku;-----
4. sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 273.231 zł (dwieście siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście trzydzieści jeden złotych);-----
5. dodatkowe informacje i objaśnienia,-----

a także po zapoznaniu się ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz sprawozdaniem Rady Nadzorczej, o którym mowa w punkcie 6 porządku obrad niniejszego zgromadzenia, zatwierdza jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Do punktu 10 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 6/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy
Kapitałowej za rok obrotowy 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 393 punkt 1 i art. 395 § 2 punkt 1 Kodeksu spółek handlowych, po zapoznaniu się z przedstawionym przez Zarząd Spółki skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku, na które składa się: -----

1. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 247.801.980,00 zł (dwieście czterdzieści siedem milionów osiemset jeden tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt złotych);-----
2. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujący stratę w kwocie 3.038.312,00 zł (trzy miliony trzydzieści osiem tysięcy trzysta dwanaście złotych);-----
3. skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku; -----
4. skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 793.226,00 zł (siedemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia sześć złotych) -----

5. dodatkowe informacje i objaśnienia,-----

a także po zapoznaniu się ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku oraz sprawozdaniem Rady Nadzorczej, o którym mowa w punkcie 6 porządku obrad niniejszego zgromadzenia, zatwierdza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Do punktu 11 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 7/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie podziału zysku za rok 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. (dalej „Spółka”), działając na podstawie art. 395 § 2 punkt 2 Kodeksu spółek handlowych, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu Spółki dotyczącego podziału zysku Spółki za rok 2024, niniejszym postanawia zysk netto za rok obrotowy 2024 w kwocie 1.645.923,00 zł (jeden milion sześćset czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia trzy złote) przeznaczyć na kapitał zapasowy.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Do punktu 12 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekty uchwał o następujących treściach:--

Uchwała nr 8/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółki z wykonania
obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Panu Piotrowi Hofman absolutorium z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu, za okres pełnienia tej funkcji w roku 2024. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 1.084.646 (jeden milion osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści sześć) ważnych głosów z 2.326.334 akcji, stanowiących 46,62 % (czterdzieści sześć i sześćdziesiąt dwa setne procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 1.084.646 ważnych głosów, w tym 1.084.646 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów, zaś Akcjonariusz Piotr Hofman na podstawie art. 413 Kodeksu spółek handlowych nie brał udziału w głosowaniu.-----

Uchwała nr 9/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółki z wykonania
obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Panu Piotrowi Mikosik absolutorium z wykonania obowiązków Wiceprezesa Zarządu, za okres pełnienia tej funkcji w roku 2024.----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

**Uchwała nr 10/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku**

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Pani Annie Zawadka absolutorium z wykonania obowiązków Wiceprezesa Zarządu, za okres pełnienia tej funkcji od 12 marca 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Do punktu 13 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekty uchwał o następujących treściach:--

**Uchwała nr 11/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku**

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Pani Irminie Kaczmarek absolutorium z wykonania obowiązków za okres pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki w roku 2024.. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów -----

Uchwała nr 12/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Pani Ewie Hofman absolutorium z wykonania obowiązków za okres pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki w roku 2024.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Uchwała nr 13/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku


w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Panu Wojciechowi Karkosik absolutorium z wykonania obowiązków za okres pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki w roku 2024.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----



Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Uchwała nr 14/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Panu Erykowi Łukaszewskiemu absolutorium z wykonania obowiązków za okres pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w roku 2024. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Uchwała nr 15/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku

w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Rady Nadzorczej Spółki
z wykonania obowiązków w roku 2024

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki działając na podstawie art. 395 § 2 pkt. 3 Kodeksu spółek handlowych postanawia udzielić Pani Urszuli Hofman absolutorium z wykonania obowiązków za okres pełnienia funkcji Przewodniczącej Rady Nadzorczej w roku 2024. -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu tajnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów-----

Do punktu 14 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 16/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku w sprawie przymusowego wykupu akcji akcjonariuszy
mniejszościowych w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych

§ 1

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) niniejszym, działając na podstawie art. 418 Kodeksu spółek handlowych, uchwała przymusowy wykup 9.978 (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki („Akcje”) o wartości nominalnej 1 zł każda i łącznej wartości nominalnej 9.978 zł (słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych), stanowiących łącznie 0,43% (słownie: czterdzieści trzy setne procent) kapitału zakładowego Spółki („Przymusowy Wykup”).-----

2. Akcje podlegające Przymusowemu Wykupowi nabędzie Pan Piotr Hofman oraz spółka HM Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w następujących ilościach: -----

(a) Pan Piotr Hofman, akcjonariusz Spółki posiadający 1.241.688 (słownie: jeden milion dwieście czterdzieści jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem) akcji Spółki, stanowiących 53,15% (słownie: pięćdziesiąt trzy i piętnaście setne procent) kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 1.241.688 (słownie: jeden milion dwieście czterdzieści jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 53,15% (słownie: pięćdziesiąt trzy i piętnaście setne procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, -----

nabędzie 9.000 (słownie: dziewięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki, stanowiących 0,39% (słownie: trzydzieści dziewięć setne procent) kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 9.000 (słownie: dziewięć tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,39% (słownie: trzydzieści dziewięć setne procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.-----

(b) HM Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, akcjonariusz Spółki posiadający 1.084.646 (słownie: jeden milion osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści sześć) akcji Spółki, stanowiących 46,43% (słownie: czterdzieści sześć i czterdzieści trzy setne procent) kapitału

zakładowego Spółki i uprawniających do 1.084.646 (słownie: jeden milion osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści sześć) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 46,43% (słownie: czterdzieści sześć i czterdzieści trzy setne procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, -----

nabędzie 978 (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki, stanowiących 0,04% (słownie: cztery setne procent) kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 978 (słownie: dziewięćset siedemdziesiąt osiem) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 0,04% (słownie: cztery setne procent) ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.-----

3. Cena wykupu Akcji zostanie ustalona, zgodnie z art. 417 § 1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 418 § 3 Kodeksu spółek handlowych, przez biegłego, którego wybór został przewidziany w porządku obrad niniejszego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Po sporządzeniu przez biegłego wyceny Akcji, będących przedmiotem Przymusowego Wykupu, cena wykupu zostanie – zgodnie z art. 417 § 2 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 418 § 3 Kodeksu spółek handlowych – ogłoszona przez Zarząd Spółki w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.-----

§ 2

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym zobowiązuje Zarząd Spółki do przeprowadzenia procedury Przymusowego Wykupu i upoważnia do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, w tym do składania wszelkich oświadczeń woli, związanych z przeprowadzeniem Przymusowego Wykupu oraz zobowiązuje Zarząd Spółki do ogłoszenia niniejszej uchwały w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.-----

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Do punktu 15 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 17/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku

w sprawie wyboru biegłego do ustalenia ceny wykupu akcji podlegających
przymusowemu wykupowi w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych

§ 1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), działając na podstawie art. 418 § 3 zd. 1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z art. 417 § 1 Kodeksu spółek handlowych, niniejszym wyznacza spółkę pod firmą MGW Corporate Consulting Group S.A. z siedzibą w Warszawie do ustalenia ceny wykupu akcji, podlegających przymusowemu wykupowi zgodnie z Uchwałą nr 16/25/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki HM Inwest S.A. z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przymusowego wykupu akcji akcjonariuszy mniejszościowych w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów-----

Do punktu 16 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 18/25/06/2025

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie

z dnia 25 czerwca 2025 roku

w sprawie zmiany Statutu Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki

§1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych w §22 ust. 1 pkt. 4 Statutu Spółki, wprowadza następujące zmiany w Statucie Spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie:-----

I. § 17 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:-----

„W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.”-----

II. § 19 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:-----

„[SKREŚLONY]”-----

III. § 19 ust. 3 otrzymuje następujące brzmienie:-----

„[SKREŚLONY]”-----

§ 2

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przyjmuje tekst jednolity Statutu Spółki, uwzględniający zmiany wprowadzone na podstawie niniejszej uchwały, w następującym brzmieniu:-----

Statut Spółki HM INWEST

Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

(tekst jednolity)

Firma, siedziba i przedmiot przedsiębiorstwa

§ 1.

1. Stawiający oświadczają, że zawiązują spółkę akcyjną zwaną dalej „Spółką”.-----
2. Spółka powstaje w wyniku przekształcenia HM INWEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.-----

§ 2.

1. Firma Spółki brzmi „HM Inwest” Spółka Akcyjna.-----
2. Spółka może używać skrótu formy w brzmieniu „HM Inwest” S.A., a także wyróżniającego ją, zastrzeżonego i zarejestrowanego przez urząd patentowy znaku graficznego.-----

§ 3.

Siedzibą Spółki jest Warszawa.-----

§ 4.

Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za jej granicą.-----

§ 5.

Spółka może tworzyć własne oddziały i filie, biura i przedstawicielska w kraju i za granicą, może nabywać i zbywać udziały i akcje oraz uczestniczyć we wszystkich dopuszczalnych prawem powiązaniach organizacyjnych z innymi podmiotami.-----



§ 6.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----

§ 7.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:-----
 - 1) Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 23.99.Z),-----
 - 2) Produkcja konstrukcji metalowych i ich części (PKD 25.11.Z),-----
 - 3) Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 28.29.Z),-----

- 4) Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 28.99.Z),-----
- 5) Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 32.99.Z),-----
- 6) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20.Z),-----
- 7) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),-----
- 8) Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD 42.91.Z),-----
- 9) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z),-----
- 10) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z),-----
- 11) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z),-----
- 12) Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno – inżynierskich (PKD 43.13.Z),-----
- 13) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z),-----
- 14) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z),-----
- 15) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z),-----
- 16) Tynkowanie (PKD 43.31.Z),-----
- 17) Zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z),-----
- 18) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z),-----
- 19) Malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z),-----
- 20) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z),-----
- 21) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.91.Z),-----
- 22) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z),-----
- 23) Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana żywności, napojów i wyrobów tytoniowych (PKD 46.39.Z),-----
- 24) Sprzedaż hurtowa elektrycznych artykułów użytku domowego (PKD 46.43.Z),-----
- 25) Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących (PKD 46.44.Z),-----
- 26) Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach (PKD 47.19.Z),-----
- 27) Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (PKD 47.59.Z),-----
- 28) Przygotowanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (catering) (PKD 56.21.Z),-----
- 29) Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej (PKD 61.10.Z),-----

- 
- 
- 30) Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z), ----
- 31) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 63.99.Z),-----
- 32) Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92.Z),-----
- 33) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PK 64.99.Z), -----
- 34) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PK 66.19.Z), -----
- 35) Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat (PKD 66.21.Z), --
- 36) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
- 37) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z), -----
- 38) Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja (PKD 70.21.Z), -----
- 39) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z),-----
- 40) Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z), -----
- 41) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.Z), -
- 42) Pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20.B), -----
- 43) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych (PKD 73.12.B),-----
- 44) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) (PKD 73.12.C),-----
- 45) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach (PKD 73.12.D), -----
- 46) Badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73.20.Z), -----
- 47) Działalność fotograficzna (PKD 74.20.Z), -----
- 48) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z), -----
- 49) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (PKD 77.11.Z),-----
- 50) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (PKD 77.12.Z),-----
- 51) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (PKD 77.32.Z), -----
- 52) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (PKD 77.33.Z), -----
- 53) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 77.39.Z),-----
- 54) Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych (PKD 81.21.Z), ----
- 55) Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych (PKD 81.22.Z),-----

- 56) Pozostałe sprzątanie (PKD 81.29.Z),-----
- 57) Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów (PKD 82.30.Z), -----
- 58) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 82.99.Z).-----
2. Jeżeli jakakolwiek z dziedzin działalności gospodarczej Spółki wymienionej w ust. 1 wymaga koncesji lub zezwolenia albo podlega innej reglamentacji prawnej, Spółka przed podjęciem tego rodzaju działalności uzyska taką koncesję, upoważnienie lub zezwolenie właściwego organu państwowego.-----
3. Uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji w myśl przepisu art. 416 § 4 Kodeksu spółek handlowych, o ile zostaną powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.-----

Kapitał zakładowy, fundusze Spółki

§ 8.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 2 336 312 złotych (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście złotych) i dzieli się na 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o nominalnej wartości 1 (jeden) złoty każda, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej.-----
2. Akcje kolejnych emisji będą oznaczone kolejnymi literami alfabetu. -----
3. Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje na warunkach określonych przepisami prawa.-----
4. Przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki.-----
5. Akcje serii A wydane zostały w zamian za udziały w HM INWEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w wyniku przekształcenia tej spółki w spółkę akcyjną, zgodnie z przepisami Działu III Kodeksu spółek handlowych i pokryte zostały majątkiem przekształcanej Spółki. -----

§ 9.

1. Akcje są zbywalne.-----
2. Akcjonariusze mają równe prawo do udziału w zysku rocznym przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do podziału oraz do udziału w podziale majątku Spółki w razie jej likwidacji.-----
3. Akcje Spółki mogą być umarżane w drodze nabycia akcji własnych przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) na warunkach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w uchwałach Walnego Zgromadzenia.-----
4. Walne Zgromadzenie może umorzyć wszystkie lub część akcji akcjonariusza na jego pisemne żądanie. Umorzenie następuje wówczas według wartości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, przy czym dla ważności uchwały niezbędne jest aby głosował za nią akcjonariusz żądający umorzenia akcji.-----
5. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji celów określonych w art. 362 § 1 Kodeksu spółek handlowych.-----

6. Na wniosek akcjonariusza Spółki, Zarząd zamieni akcje imienne akcjonariusza na akcje na okaziciela lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu, które nie mogą być zamieniane na akcje imienne. Koszty takiej zamiany ponosi akcjonariusz. -----

7. Akcje są niepodzielne. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych. -----

§ 10.

1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości dotychczasowych akcji. Walne Zgromadzenie może upoważnić Radę Nadzorczą lub Zarząd do ustalenia ceny emisji nowych akcji i określenia warunków takiej emisji. Kapitał zakładowy może być albo opłacony wkładem pieniężnym albo pokryty wkładami niepieniężnymi (aportami) albo w jeden i drugi sposób łącznie. -----

2. Akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji (prawo poboru). W interesie spółki walne zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części. -----

3. [Skreślony].-----

4. [Skreślony].-----

5. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony przez przeniesienie środków z kapitału rezerwowego w kwocie do ustalenia uchwałą Walnego Zgromadzenia i nieodpłatne wydanie akcji dotychczasowym akcjonariuszom.-----

6. Kapitał zakładowy może zostać obniżony przez obniżenie wartości nominalnej akcji lub umorzenie części akcji.-----

§ 11.

1. Kapitał zapasowy Spółki przeznaczony na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym tworzony jest z odpisów z zysku. Na kapitał zapasowy wpłacane jest 8% zysku wykazanego w bilansie Spółki, dopóki wysokość kapitału zapasowego nie osiągnie wartości równej jednej trzeciej wysokości kapitału zakładowego. -----

2. Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu z zysku lub z innych kapitałów własnych - w granicach określonych przepisami prawa - dodatkowych funduszy rezerwowych. Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze. -----

Organy Spółki

§12.

Organami Spółki są: -----

1) Zarząd; -----

2) Rada Nadzorczą; -----

3) Walne Zgromadzenie. -----

Zarząd

§13.

1. Zarząd może być jedno lub wieloosobowy. Członkowie zarządu wybierani są na wspólną kadencję przez Radę Nadzorczą. Mandat członka zarządu powołanego w toku danej kadencji zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków zarządu. ---

2. Kadencja zarządu trwa 5 (pięć) lat. -----
3. Mandat członka zarządu wygasa: -----
- a) najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, -----
- b) wskutek śmierci, -----
- c) wskutek odwołania, -----
- d) wskutek złożonej rezygnacji. -----
4. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka zarządu. -----
5. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje przez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. -----

§ 14.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. -----
2. Zarząd może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, po spełnieniu przesłanek i w trybie określonym w artykule 349 Kodeksu spółek handlowych. -----
3. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki. -----
4. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki. -----
5. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki, Zarząd zobowiązany jest podjąć uchwałę. -----
6. Zarząd zobowiązany jest również podjąć uchwałę w przypadku, gdy przy rozstrzygnięciu danej sprawy choćby jeden z członków Zarządu sprzeciwił się prowadzeniu jej przez innego członka Zarządu. -----
7. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, z tym, że razie równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
8. Zarząd uważany jest za zdolny do podejmowania uchwał w przypadku, gdy każdy z członków Zarządu został prawidłowo powiadomiony o mającym się odbyć posiedzeniu Zarządu, a na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa z ogólnej liczby członków Zarządu. Prawo zwołania posiedzenia przysługuje każdemu z członków Zarządu. -----
9. Do kompetencji Zarządu należą: -----
- wszelkie sprawy nie przekazane do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, -----
 - wyrażenie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego zbycie bez względu na jego wartość oraz zbycie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny bez względu na jej wartość, -----
 - nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości niższej i równej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych netto, -----

- emisja obligacji o jednorazowej wielkości do kwoty 5.000.000 zł (pięć milionów) złotych,---
- zaciąganie zobowiązań do 35.000.000 (trzydziestu pięciu milionów) złotych netto bez zgody innych organów Spółki.-----

§ 15.

1. Do działania i składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.-----
2. Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych, do której należy wpisywać imię i nazwisko (firmę) każdego Akcjonariusza, adres (siedzibę) oraz ilość i wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu oraz wszelkie zmiany w osobach Akcjonariuszy i posiadaniu akcji.-----
3. Członek Zarządu nie może bez zgody Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej albo jako członek organu spółki kapitałowej bądź też uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu.-----

§ 16.

1. Spółka może zawierać z członkami Zarządu umowy o pracę, umowę zarządzania lub inne umowy określające sposób sprawowania funkcji i świadczenia usług przez członka Zarządu. -
2. W umowie między Spółką, a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§17.

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 3 (trzech) do (5) pięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.-----
2. Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej na wspólną kadencję.-----
3. Jeżeli powołanie członka Rady Nadzorczej następuje w trakcie trwania kadencji Rady, powołuje się go na okres do końca tej kadencji.-----
4. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego Statutu. -----
5. Członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu oraz zatrudniony w Spółce główny księgowy, radca prawny lub adwokat nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.-----
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.-----

§ 18.

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana wykonywać stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy:
 - 1) badanie i ocena sprawozdania zarządu z działalności Spółki w zakresie zgodności z dokumentami i księgami, jak i ze stanem faktycznym,
 - 2) badanie i ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie zgodności z dokumentami i księgami, jak i ze stanem faktycznym,
 - 3) badanie i ocena wniosków zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty,
3. W celu wypełnienia ciążących na niej obowiązków Rada Nadzorcza może:
 - 1) badać wszystkie dokumenty Spółki,
 - 2) żądać od zarządu i pracowników Spółki stosownych sprawozdań i wyjaśnień,
 - 3) dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.
4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:
 - 1) ustalanie liczby członków Zarządu,
 - 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
 - 3) powoływanie członków Zarządu na poszczególne funkcje w Zarządzie oraz odwoływanie poszczególnych członków zarządu z danej funkcji w Zarządzie, zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych członków lub całego składu Zarządu,
 - 4) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,
 - 6) wybór firmy uprawnionej do badania sprawozdania finansowego Spółki,
 - 7) uchwalenie regulaminu prac Rady Nadzorczej,
 - 8) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań o jednorazowej wartości powyżej 35.000.000 (trzydzieści pięć) złotych netto,
 - 9) wyrażenie zgody na utworzenie przez Spółkę nowego przedsiębiorstwa,
 - 10) wyrażenie zgody na zawiązanie nowej Spółki lub przystąpienie do istniejącej Spółki,
 - 11) [Skreślony],
 - 12) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto,
 - 13) wyrażenie zgody na udzielenie przez Spółkę pożyczki lub poręczenia, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto,
 - 14) inne sprawy powierzone do kompetencji rady nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 15) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu interesami konkurencyjnymi oraz uczestniczenie członków Zarządu w spółkach konkurencyjnych jako wspólnik jawny lub członek władz,

16) wyrażanie zgody na dokonanie przez Zarząd wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy, zgodnie z zapisem par 14 pkt 2 Statutu.-----

17) z zastrzeżeniem art. 15 Kodeksu spółek handlowych - wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów z: (a) członkiem Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej którego sprawa dotyczy obowiązany jest wstrzymać się od głosu); (b) prokurentem lub likwidatorem, za wyjątkiem umowy o pracę bądź innej umowy, na podstawie której prokurent bądź likwidator świadczy pracę dla Spółki; (c) osobami najbliższymi osób, o których mowa wyżej pod lit. (a) i (b),-----

18) wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów istotnych z osobami najbliższymi członków Zarządu,-----

19) od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu regulowanego lub do alternatywnego systemu obrotu – i tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w tym obrocie – wyrażenie zgody na zawarcie istotnej umowy z podmiotem powiązaniem w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.); powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych, w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy,-----

20) wyrażenie zgody na emisję obligacji o jednorazowej wartości powyżej 5.000.000. (pięć milionów) złotych,-----

21) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji członka zarządu lub rady nadzorczej w podmiotach spoza grupy kapitałowej Spółki.-----

5. Dla potrzeb niniejszego Statutu „umowa istotna”, o której mowa w § 18 ust. 4 pkt 18) i 19) Statutu, to umowa, która prowadzi do podjęcia przez Spółkę zobowiązania lub prowadzi do rozporządzenia majątkiem Spółki o równowartości w złotych polskich kwoty wyższej niż 100.000,00 (sto tysięcy) EURO. Kurs EURO będzie ustalany według kursu średniego EURO w Narodowym Banku Polskim z dnia transakcji objętej „umową istotną”.-----

6. Za osobę najbliższą w rozumieniu tego paragrafu rozumie się małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osoby pozostające w stosunku przysposobienia oraz jej małżonek, a także osoby pozostająca we wspólnym pożyciu (konkubent),-----

7. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu niemogących sprawować swoich czynności.-----

8. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach lub w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.-----

9. Pierwsze posiedzenie nowo powołanej Rady Nadzorczej zwołuje niezwłocznie po jej powołaniu Przewodniczący Rady Nadzorczej ubiegłej kadencji oraz przewodniczy na jej posiedzeniu do chwili ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej. Jeżeli z jakichkolwiek powodów Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji nie zwoła pierwszego posiedzenia nowo wybranej Rady w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia jej powołania, pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołać może każdy jej członek. Na tak zwołanym posiedzeniu do chwili ukonstytuowania się Rady Nadzorczej przewodniczy najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej.-----

10. Rada Nadzorcza wybiera spośród swych członków Przewodniczącego Rady oraz może wybrać Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Przewodniczący, Wiceprzewodniczący i Sekretarz mogą być w każdej chwili odwołani uchwałą Rady Nadzorczej z pełnienia funkcji co nie powoduje utraty mandatu członka Rady Nadzorczej.---
11. Jeżeli wygaśnie mandat członka Rady Nadzorczej z powodu jego śmierci albo wobec złożenia rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w drodze uchwały podjętej zwykłą większością głosów, mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który swoje czynności będzie sprawować do czasu dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, nie dłużej jednak niż do dnia najbliższego Walnego Zgromadzenia. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić więcej niż dwóch członków powołanych na powyższych zasadach. -----
12. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać powołany na dalsze kadencje.-----
13. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.-----
- 13a. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą być zwoływane za pośrednictwem telefonu lub innego środka komunikacji elektronicznej (Internet).-----
- 13b Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się za pośrednictwem telefonu lub innego środka komunikacji elektronicznej (Internet) w sposób umożliwiający wzajemne porozumiewanie wszystkich uczestniczącym posiedzenia w takim posiedzeniu. Uchwały podjęte na tak odbytym posiedzeniu będą ważne, jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali zawiadomieni o treści projektów uchwał.-----
14. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę pod warunkiem, że wszyscy jej członkowie są obecni i nikt z członków Rady Nadzorczej nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego podjęcia uchwały.-----
15. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę także bez formalnego zwołania, jeżeli obecni są wszyscy jej członkowie i wyrażają zgodę na odbycie posiedzenia i zamieszczenie poszczególnych spraw w porządku obrad.-----
16. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad określonych w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem przepisu art. 388 § 4 Kodeksu spółek handlowych.-----
17. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak także delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych.
18. Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru otrzymują osobne wynagrodzenie ustalone przez Walne Zgromadzenie.-----
19. Członków Rady Nadzorczej delegowanych do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru obowiązuje zakaz konkurencji, o którym umowa w art. 380 Kodeksu spółek handlowych.-----
20. Rezultaty badań, rewizji i kontroli wykonanych przez radę nadzorczą oraz formułowane na ich podstawie opinie, zalecenia, wnioski i sprawozdania są rozpatrywane i zatwierdzane w formie uchwał na posiedzeniach Rady Nadzorczej.-----

21. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w terminach ustalanych przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej, zawierające datę i miejsce posiedzenia oraz proponowany porządek obrad przesyłane jest przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.-----

22. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.-----

23. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W razie równego podziału głosów decydujący głos ma Przewodniczący Rady Nadzorczej.-----

24. We wszystkich sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej, za wyjątkiem wyboru Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach członków Zarządu, uchwała podjęta poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość jest tak samo ważna jak uchwała podjęta na formalnie zwołanym i odbytym posiedzeniu Rady Nadzorczej, pod warunkiem, że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Szczegółowy tryb podejmowania przez Radę Nadzorczą uchwał w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość określa Regulamin Rady Nadzorczej.-----

25. Złożenie rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej następuje przez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, a w przypadku rezygnacji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, któremukolwiek Członkowi Rady Nadzorczej.-----

§ 19.

1. [Skreślony].-----

2. [Skreślony].-----

3. [Skreślony].-----

4. Rada Nadzorcza może tworzyć i powołać ze swoich członków Komitet Audytu oraz inne stałe i doraźne komitety. Zadania i kompetencje poszczególnych komitetów określa Rada Nadzorcza.-----

Walne Zgromadzenie

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i Zwyczajne.-----

2. Walne Zgromadzenie odbywa się w Warszawie.-----

3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie Akcjonariusza lub Akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego zgłoszone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z podaniem proponowanego porządku obrad oraz na wniosek Rady Nadzorczej.-----

4. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeśli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Kodeksie spółek handlowych lub Statucie oraz Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.-----

5. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną, Walne Zgromadzenie będzie zwoływane w trybie określonym przepisami art. 402¹ i następnych Kodeksu spółek handlowych.-----

6. Prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Prawo określone w niniejszym ustępie nie narusza uprawnień akcjonariuszy do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd Spółki, określonych w art. 400 Kodeksu spółek handlowych.-----

7. Akcjonariusz lub Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną termin ten wynosi dwadzieścia jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.-----

8. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na cztery dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną termin ten wynosi osiemnaście dni. Ogłoszenie następuje w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia.-----

9. Akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na swojej stronie internetowej.-----

10. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.-----

11. Uchwały można powziąć, mimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Walnego Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.-----

§ 21.

1. Na każdą akcję przypada 1 (jeden) głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu nie stanowią inaczej.-----

2. Spółka nie dopuszcza udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w rozumieniu art. 406⁵ Kodeksu spółek handlowych.-----

3. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, bądź - w razie nieobecności zarówno Przewodniczącego, jak i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.-----

§ 22.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy wymienione w Kodeksie spółek handlowych, a w szczególności:-----

rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, -----

2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty, -----

3) zmiana przedmiotu działalności Spółki, -----

4) zmiana Statutu Spółki, -----

5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, -----

6) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki albo sprawowaniu zarządu lub nadzoru, -----

7) zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----

8) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych, -----

9) rozwiązanie i likwidacja Spółki, -----

10) wybór członków Rady Nadzorczej oraz ustalenie ich wynagrodzeń, -----

11) odwołanie przed upływem kadencji członków Rady Nadzorczej, -----

12) datę nabycia prawa do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy, -----

2. Nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia nabywanie i zbywanie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału we współwłasności nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu. -----

3. Szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnych Zgromadzeń. -----

Rachunkowość Spółki -----

§ 23.

Spółka może tworzyć, w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia inne kapitały rezerwowe i fundusze celowe. -----

§ 24.

Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowe oraz sprawozdania z działalności Spółki po zbadaniu tychże sprawozdań przez biegłych rewidentów, nie później niż przed upływem piątego miesiąca od dnia zakończenia roku obrotowego. -----

§ 25.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, z tym, że pierwszy rok obrotowy zakończy się z końcem roku kalendarzowego, w którym zostanie zarejestrowane przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. -----

Rozwiązanie i likwidacja Spółki

§ 26.

Rozwiązanie Spółki powodują: -----

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę, zaprotokołowana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego; -----
2. Ogłoszenie upadłości Spółki; -----
3. Inne przyczyny przewidziane prawem. -----

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru. -----

§ 28.

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, jeżeli uchwała w przedmiocie likwidacji nie zawiera postanowień, co do ustanowienia likwidatorów. -----
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

§ 29.

1. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem 1 (jednego) roku od daty ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. -----
2. Podziału majątku dokona uchwałą Walne Zgromadzenie. -----

Inne postanowienia

§ 30.

Przewidziane prawem ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.”.-----

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów. -----

Do punktu 17 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

Uchwała nr 19/25/06/2025
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2025 roku
w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki

§1

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie art. 385 § 1 Kodeksu spółek handlowych w zw. z § 17 ust. 1 Statutu Spółki, niniejszym ustala liczbę członków Rady Nadzorczej na 3 (trzy) osoby.-----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą wpisu zmian Statutu Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, wprowadzonych na mocy Uchwały nr 18/25/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki HM Inwest S.A. z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie zmiany Statutu Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.-----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 2.326.334 (dwa miliony trzysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści cztery) ważnych głosów z 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji, stanowiących 99,57% (dziewięćdziesiąt dziewięć i pięćdziesiąt siedem setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 2.326.334 ważnych głosów, w tym 2.326.334 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.-----

Do punktu 18 porządku obrad:-----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Zwyczajnego Zgromadzenia zakończył obrady.-----

Do protokołu załączono:-----

- 1) listę obecności na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie odbyłym w dniu 25 czerwca 2025 roku,-----
- 2) Wykaz osób uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółki Publicznej pobraną ze strony KDPW,-----

oraz okazano:-----

Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną w dniu 25 czerwca 2025 roku na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.-----

§2. Notariusz poinformowała obecnych o treści art. 92 §11 i art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 671).-----

§3. Tożsamość Przewodniczącego Zwyczajnego Zgromadzenia **Pana Piotra Janusza Mikosika**, syna Janusza i Ewy, zamieszkałego 00-172 Warszawa, ul. Dzika 6 m. 186, notariusz stwierdziła na podstawie okazanego i zweryfikowanego w dniu dzisiejszym mDowodu MAFA 47123 ważnego do dnia 21 lipca 2028 roku, PESEL: 88012801899.-----

Pani Piotr Mikosik oświadczyła, że nie zachodzą okoliczności przewidziane w art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 671).-----

§4. Wypisy tego aktu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej liczbie. --

§5. Koszty tego aktu ponosi spółka **HM INWEST Spółka Akcyjna** z siedzibą w **Warszawie**.

§6. Pobrano:

- 1) **wynagrodzenie notariusza** na podstawie §9 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie -----**1.100,00 zł**,
- 2) **wynagrodzenie notariusza** na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za umieszczenie elektronicznego wypisu niniejszego aktu w Centralnym Repozytorium Wypisów Aktów Notarialnych (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie ---**200,00 zł**,
- 3) **podatek od towarów i usług (23%)** od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 41 ust. 1 w związku z art. 2, art. 15 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie -----**299,00 zł**.

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i Notariusza.
Repertorium A nr 3526/2025

Wypis wydano spółce **HM INWEST Spółka Akcyjna** z siedzibą w **Warszawie**.

Pobrano:

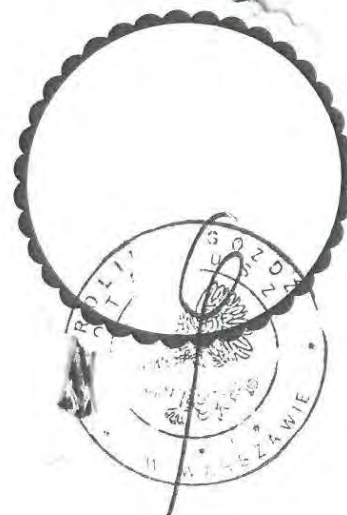
- tytułem wynagrodzenia notariusza za sporządzenie wypisu aktu notarialnego na podstawie §12 ust. 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473) – 192,00 zł,
- 23% podatku VAT (art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, t.j. Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) – 44,16 zł.

Łącznie pobrano: 236,16 zł.

Warszawa, dnia 25 czerwca 2025 roku.



Karolina Góźdz
Karolina Góźdz
notariusz





KANCELARIA NOTARIALNA

Karolina Góźdz
notariusz

00-761 Warszawa, ul. Belwederska 9A lok. 1

tel. 22 400 02 09, tel. kom. 504 945 343

e-mail: kancelaria@notariuszbelwederska.pl, www.notariuszbelwederska.pl

Repertorium A Nr 3529/2025

Dnia dwudziestego piątego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (25-06-2025r.) w lokalu Kancelarii **poświadczam** zgodność niniejszego **odpisu** z okazanym dokumentem. -----

Pobrano:-----

- tytułem wynagrodzenia notariusza takse notarialną z §13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie ----- **192,00 zł**,
 - 23% podatku VAT podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 2, art. 15 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie ----- **44,16 zł**,
- Razem pobrano kwotę ----- **236,16zł.**



Karolina Góźdz

Elektronicznie podpisany przez

Karolina Góźdz

Data: 2025.06.25 15:41:25

+02'00'

Karolina Góźdz
notariusz

ZAŁĄCZNIK 8.3. UCHWAŁY EMISYJNE

Uchwała Nr 1/07/11/2025

RADY NADZORCZEJ HM INWEST S.A.

z siedzibą w Warszawie

z dnia 7 listopada 2025 roku

w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii I

§ 1.

Rada Nadzorcza **HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie przy ulicy Stefana Czarnieckiego 4/2 (01-511), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o kapitale zakładowym: 2 336 312,00 PLN, posługującej się numerem NIP: 113-24-82-686, REGON: 015717427, (dalej jako „Spółka”), na podstawie § 18 ust. 2 pkt. 20 statutu Spółki niniejszym:

- 1) wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Zarząd Spółki emisji obligacji serii I do kwoty 16.000.000 (szesnaście milionów) złotych, na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: „**Obligacje**”);
- 2) upoważnia Zarząd do swobodnego określenia pozostałych paramentów emisji Obligacji serii I, w tym zwłaszcza do określenia wartości nominalnej oraz ceny emisyjnej Obligacji, ich oprocentowania oraz terminu wykupu;
- 3) wyraża zgodę na ustanowienie zabezpieczeń Obligacji wedle uznania Zarządu określonych w warunkach emisji obligacji serii I, w szczególności poprzez:
 - i. podporządkowanie pożyczek udzielonych Spółce przez Prezesa Zarządu Piotra Hofman,
 - ii. wystawienie przez Spółkę weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową
 - iii. poddanie się Spółki egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji,

§ 2.

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 379 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wyraża zgodę na zawarcie pomiędzy Spółką a Prezesem Zarządu Piotrem Hofman umowy podporządkowania pożyczek udzielonych Spółce przez Prezesa Zarządu Piotra Hofman i upoważnia Przewodniczącą Rady Nadzorczej Spółki Urszulę Hofman do podpisania w imieniu Spółki reprezentowanej przez Radę Nadzorczą z Prezesem Zarządu Piotrem Hofman umowy podporządkowania pożyczek udzielonych Spółce przez Prezesa Zarządu Piotra Hofman.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

Rada Nadzorcza spółki HM INWEST S.A. sporządzi protokół z przebiegu głosowania korespondencyjnego na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Za przyjęciem uchwały oddano 3 głosów w głosowaniu korespondencyjnym, stosownie do postanowień § 18 ust. 8 Statutu HM INWEST S.A. oraz § 9 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej HM INWEST S.A.



Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady
Nadzorczej

Uchwała Nr 1/07/11/2025
ZARZĄDU HM INWEST S.A.
z siedzibą w Warszawie
z dnia 7 listopada 2025 roku
w sprawie emisji obligacji serii I

Zarząd spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, NIP: 1132482686, REGON: 015717427, o kapitale zakładowym w wysokości 2.336.312,00 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) złotych opłaconym w całości („**Spółka**”) działając na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje Uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 16.000 (szesnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii I, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 16.000.000,00 (szesnaście milionów) złotych („**Obligacje**”), na następujących warunkach:
 - a. Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - b. walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (PLN);
 - c. cena emisyjna jednej Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna;
 - d. świadczenia z Obligacji będą określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej w walucie złoty (PLN);
 - e. Obligacje będą oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji Obligacji**”);
 - f. oferta publiczna Obligacji prowadzona zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 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 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wymaga publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna 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 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Spółka zamierzała uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR);

- g. próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony;
 - h. Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone;
 - i. Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy;
 - j. Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
 - k. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
2. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu danych instrumentów finansowych, sposoby zabezpieczenia wiarygodności z tytułu Obligacji zostaną określone w warunkach emisji obligacji serii I oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.

§ 2.

- 1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
- 2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Zarząd:

**Piotr
Łukasz
Hofman**

Elektronicznie
podpisany przez
Piotr Łukasz Hofman
Data: 2025.11.07
10:07:47 +01'00'

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Piotr Janusz
Mikosik
Data: 2025.11.07 09:57:02 CET

Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

**Anna
Zawadka**

Elektronicznie
podpisany przez Anna
Zawadka
Data: 2025.11.07
10:08:39 +01'00'

Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK 8.4. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I
SPÓŁKI POD FIRMA**

**HM INWEST S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(„WARUNKI EMISJI”)**

WARSZAWA, 7 LISTOPADA 2025 r.

1. DEFINICJE

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. **„Administrator Wskaźników Referencyjnych”** oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
 - 1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń”** oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, który na podstawie zawartej z Emitentem umowy w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksła i Umowy Podporządkowania pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
 - 1.1.3. **„Agent Dokumentacyjny”** oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
 - 1.1.4. **„Agent Kalkulacyjny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
 - 1.1.5. **„Agent Płatniczy”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
 - 1.1.6. **„Agent Techniczny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
 - 1.1.7. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt. 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
 - 1.1.8. **„Brak Zezwolenia WIBOR”** oznacza sytuację, w której administrator WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego stosowanie WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
 - 1.1.9. **„Dzień Badania”** oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;
 - 1.1.10. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW;
 - 1.1.11. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - 1.1.12. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 10.4.1;

- 1.1.13. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.14. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem:
- (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu,
 - (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
 - (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta,
 - (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW
 - (v) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu,
- oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.15. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
- 1.1.16. **„Dzień Warunkowego Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona Warunkowego Przydziału Obligacji pod warunkiem ich rejestracji w KDPW;
- 1.1.17. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3;
- 1.1.18. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 8.1;
- 1.1.19. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.6 lit. a);

- 1.1.20. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.grupainwest.pl, będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.21. „**EUR**” lub „**euro**” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.22. „**Firma Inwestycyjna**” lub „**NS**” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
- 1.1.23. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.24. „**Grupa Emitenta**” lub „**Grupa**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.25. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.26. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.27. „**Kodeks Postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.28. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.29. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 10.6.7 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.30. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 10 Warunków Emisji;
- 1.1.31. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.32. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną w pkt. 10.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania;
- 1.1.33. „**Marża Dodatkowa**” ma znaczenie nadane w pkt.10.5.3;
- 1.1.34. „**Marża Podstawowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 10.5.2;
- 1.1.35. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza sporządzone w związku z Ofertą memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.36. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.37. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej obligacje zwykłe na okaziciela serii I, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

- 1.1.38. **„Obligatariusz”** oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
- 1.1.39. **„Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.40. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.41. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.42. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.43. **„Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.44. **„Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji”** oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela;
- 1.1.45. **„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”** ma znaczenie nadane w pkt.11.6.5;
- 1.1.46. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”** ma znaczenie nadane w pkt.11.5.3;
- 1.1.47. **„Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt. 13.2;
- 1.1.48. **„PLN”, „zł”** lub **„złoty”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.49. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.50. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.1.51. **„Podmiot Zależny”** oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt. 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.52. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza realizację projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe oraz o działalność wykonawczą (budowlaną);

- 1.1.53. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.54. „**Poręczenie**” oznacza poręczenie złożone przez Poręczyciela, szczegółowo opisane w pkt. 11.5;
- 1.1.55. „**Poręczyciel**” oznacza osobę Pana Piotra Hofmana, Prezesa Zarządu Emitenta oraz większościowego akcjonariusza Emitenta;
- 1.1.56. „**Pożyczki Właścicielskie**” oznacza istniejące oraz przyszłe pożyczki udzielone przez Poręczyciela Emitentowi. Wykaz istniejących pożyczek poniżej pożyczki:

Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Kwota pożyczki (w EUR)	Data umowy	Data spłaty
1	2 000 000,00		30.05.2016	31.12.2028
2	3 000 000,00		31.05.2016	31.12.2028
3	1 386 497,92		31.05.2016	31.12.2028
4	560 000,00		06.06.2022	31.12.2028
5	200 000,00		06.07.2022	31.12.2028
6	300 000,00		19.07.2022	31.12.2028
7	450 000,00		04.07.2023	31.12.2028
8	400 000,00		26.07.2023	31.12.2028
9		€ 750 000,00	10.09.2020	31.12.2028
10		€ 122 000,00	06.06.2022	31.12.2028
suma	8 296 497,92 zł	€ 872 000,00		

- 1.1.57. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.58. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.59. „**Premia**” oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3;
- 1.1.60. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 9.2.3;
- 1.1.61. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.62. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.63. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.64. „**Rada Nadzorcza**” oznacza radę nadzorczą Emitenta;
- 1.1.65. „**Raporty Okresowe**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);
- 1.1.66. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyt, w szczególności Regulamin ASO;

- 1.1.67. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.68. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.69. „**Regulamin GPW**” oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.70. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.71. „**Rozporządzenie 2017/1129**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.72. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.73. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
- 1.1.74. „**Skorygowane Kapitały Własne**” oznacza wartość bilansową Skonsolidowanego Kapitału Własnego ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;
- 1.1.75. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;
- 1.1.76. „**Statut**” oznacza statut Spółki;
- 1.1.77. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 10.1 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
- 1.1.78. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem „www.grupainwest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.79. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.80. „**Świadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.81. „**Uchwały Emisyjne**” oznacza łącznie Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/07/11/2025 z dnia 7 listopada 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii I oraz Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/07/11/2025z dnia 7 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii I;
- 1.1.82. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.1;

- 1.1.83. „Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich** ma znaczenie nadane w pkt. 11.7;
- 1.1.84. „Ustawa AML”** oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.85. „Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.86. „Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.87. „Ustawa o Ofercie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.88. „Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.89. „Warunki Emisji”** oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.90. „Wcześniejszy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9;
- 1.1.91. „Weksel** ma znaczenie nadane w pkt.11.2.2;
- 1.1.92. „WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.93. „Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.5, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.94. „Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;
- 1.1.95. „Zabezpieczenie”** oznacza łącznie Poręczenie, Weksel i Umowę Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich;
- 1.1.96. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- a) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
 - b) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - c) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
 - d) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,

powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji, pomniejszone o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;

1.1.97. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza łączną wartość bilansową Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o:

- a) wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę;
- c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego.

1.1.98. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;

1.1.99. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.100. „Zobowiązania z Obligacji” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

- 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt. 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
- 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
- 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
- 1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
- 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI I ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako „I”, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokożenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i przysługują osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

- 2.4.** Z uwzględnieniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następcą prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność z tytułu Obligacji ponosić będzie Poręczyciel.
- 2.5.** Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego). Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

2.6. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1.** Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i na podstawie Uchwał Emisyjnych.
- 3.2.** Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.
- 3.3.** Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna 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 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).
- 3.4.** Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 3.5.** Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 4.1.** Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).
- 4.2.** Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).
- 4.3.** Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych).

5. WIELKOŚĆ EMISJI

- 5.1.** Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 16.000 (szesnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 16.000.000 PLN (szesnaście milionów złotych).
- 5.2.** Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW („**Warunkowy Przydział Obligacji**”).
- 5.3.** Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

6. CEL EMISJI

6.1. Cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

7.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

7.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

7.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.

7.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii

7.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

7.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

7.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

7.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa i Regulacji KDPW obowiązujących w Dniu Płatności.

7.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

7.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

7.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt. 8.3.

7.9. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

8. WYKUP OBLIGACJI

8.1. Dniem Wykupu jest dzień 5 grudnia 2028 r.

8.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 9 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

8.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 9.1

8.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 9.2,

8.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 9.3.

- 8.3.** Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 8.4.** Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii.
- 8.5.** Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 8.6.** Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

9.1. Natychmiastowy wykup Obligacji

9.1.1. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa lub Warunków Emisji (bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania):

- a) w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta;
- b) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej;

9.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

9.2.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

- c) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.
- d) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

9.2.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

9.2.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadek Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) Zmiana prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

- i. Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.
- ii. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej

Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 60% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie rocznych skonsolidowanych przychodów Grupy Emitenta.

b) Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia Uchwały Zarządu.

c) Zmiana właścicielska, zmiana formy prawnej, przekształcenie

- i. jeżeli Emitent podejmie uchwałę w przedmiocie: i) dokonania zmiany formy prawnej lub ii) przekształcenia lub iii) przejęcia innego podmiotu bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- ii. zmianie ulegnie struktura właścicielska Emitenta, wskutek czego Panu Piotrowi Hofmanowi będzie przysługiwało mniej niż 51% (pośrednio lub bezpośrednio) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta oraz mniej niż 51% udziału w zyskach.

d) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu Zależnego w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 PLN, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty).

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia w Dniu Weryfikacji będzie wyższy niż 1,4.

f) Rozporządzenie majątkiem

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której przedmiotem będą aktywa o wartości co najmniej 10% (dziesięć procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o zbliżonej lub wyższej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji podlegających ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

g) Dywidenda i transfer gotówki

Jeżeli przez dniem spełnienia wszystkich świadczeń z tytułu Obligacji, w danym roku obrotowym Emitent wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Emitenta,

z wyłączeniem środków przeznaczonych na pokrycie kosztów w związku z ustanowieniem Zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji, odsetek, które są należne z tytułu Pożyczek Właścicielskich oraz pożyczek udzielonych Podmiotom Powiązanym z Poręczycielem do łącznej kwoty 2.000.000 PLN.

Przy czym dopuszcza się rozliczanie z podmiotami powiązanymi osobowo lub kapitałowo z Poręczycielem na zasadach wskazanych pod lit. h) poniżej.

h) Wypłata środków poza Grupę

- i. Jeżeli w danym roku obrotowym Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona płatności na rzecz podmiotów spoza Grupy Emitenta, ale powiązanych osobowo lub kapitałowo z Poręczycielem, wynikających ze świadczonych na rzecz Emitenta usług, w szczególności usługi obejmujące działania marketingowe, pośrednictwo w sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych będących oferowanych przez Grupę Emitenta, pośrednictwo w nabywaniu gruntów obejmujące badania due diligence nabywanych gruntów, na poziomie powyżej 4% wartości podpisanych umów w zakresie sprzedaży i zakupu nieruchomości.
- ii. Emitent zobowiązany jest w terminie 30 (trzydziestu) dni od zakończenia kwartału do przekazania do Administratora Zabezpieczeń oraz Firmy Inwestycyjnej raportu w formie elektronicznej na adresy e-mail wskazane przez ww. podmioty.
- iii. Raport, o którym mowa w ppkt. ii. powyżej powinien swoim zakresem obejmować:
 - A. Wartość podpisanych umów w danym kwartale na poszczególne inwestycje oraz zakup gruntów;
 - B. Kwoty i tytułu płatności na rzecz tych podmiotów spoza Grupy Emitenta wskazanych w ppkt. (i) powyżej;

i) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne

- i. Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji;
- ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 11;
- iii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń;

j) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia poręczenia lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek wyżej wskazanych na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta.

Powyższe nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego.

k) Finansowanie rozwoju Grupy

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Emitenta, o terminie ostatecznego

wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji.

l) Bezwarunkowa opcja put

Jeżeli Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta wyemitują jakiegokolwiek obligacje lub inne dłużne instrumenty finansowe, których warunki emisji będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu bez spełnienia się jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put).

m) Kolejność spłat

Jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji.

n) Postępowanie egzekucyjne

- i. jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub któremukolwiek Podmiotowi z Grupy Emitenta;
- ii. jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta, któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta lub Poręczycielowi nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 PLN, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta, podmiot z Grupy Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent, podmiot z Grupy Emitenta lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązkowi swojego dopełnił.

o) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 5.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia.

p) Niewypłacalność

- i. Jeżeli Emitent, podmiot z Grupy Emitenta lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- ii. Jeżeli Emitent podmiot z Grupy Emitenta lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność;
- iii. Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent podmiot z Grupy Emitenta lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
- iv. w odniesieniu do Emitenta podmiotu z Grupy Emitenta lub Poręczyciela wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca przymusowy, nadzorca sądowy lub administrator.

q) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały w przedmiocie:
 - A. złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
 - B. złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - C. podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub
 - D. odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach;
- ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt. (i) lit. A - D powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu w tym zakresie;
- iii. Emitent podejmie czynności mające na celu wszczęcie postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt. 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
- iv. Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

r) Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

s) Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Jeżeli Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania Obligatariusza nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia

Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta.

t) Obowiązki informacyjne

Jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt. 13, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 3 (trzy) Dni Robocze.

u) Oświadczenie i zapewnienie Emitenta

Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt. 14.1 okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone;

v) y) Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalyst

Jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

- 9.2.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 14.1) Obligatariuszy, Administratora i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 9.1 - 9.2.2 niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt. 14.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o wystąpieniu tego Przypadku Naruszenia – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim Przypadku Naruszenia.

- 9.2.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło uprzednią zgodę na wystąpienie takiego zdarzenia w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

- 9.2.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 - 9.2.2 może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia wystąpienia przedmiotowego zdarzenia.

Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia zgodnie z pkt. 9.2.4, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);

- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem Wcześniejszego Wykupu,
 - ii. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 albo trwający Przypadek Naruszenia;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Wcześniejszego Wykupu;
- e) W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w pkt. 9.2.1 lub 9.2.2 Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza niezwłocznie po zgłoszeniu przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza. W przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej.
- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 9.2.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
 - i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

9.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

- 9.3.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych

Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

- 9.3.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.
- 9.3.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - b) Tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - c) W przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;
 - d) W przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 9.3.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 9.3.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.
- 9.3.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 9.3.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 9.3.6. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) w następującej wysokości:

Okres odsetkowy	Wartość premii
2	1,5% (jeden i 50/100 p.p.)
3	0,5% (50/100 p.p.)
4	0,25% (25/100 p.p.)
5, 6	0,00%

10. ODSETKI OD OBLIGACJI

10.1. Obligacje są oprocentowane.

10.2. Naliczanie Odsetek

10.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

10.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Warunkowego Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

10.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

10.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu lub Premii Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu lub Premii. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

10.3. Płatność Kwoty Odsetek

10.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

10.3.2. Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia w postaci Kwoty Odsetek jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

10.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

10.4.1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały wskazane w tabeli poniżej:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Warunkowego Przydziału	2 czerwca 2026 r.	5 czerwca 2026 r.
2.	5 czerwca 2026 r.	3 grudnia 2026 r.	5 grudnia 2026 r.
3.	5 grudnia 2026 r.	3 czerwca 2027 r.	5 czerwca 2027 r.
4.	5 czerwca 2027 r.	2 grudnia 2027 r.	5 grudnia 2027 r.
5.	5 grudnia 2027 r.	1 czerwca 2028 r.	5 czerwca 2028 r.
6.	5 czerwca 2028 r.	1 grudnia 2028 r.	5 grudnia 2028 r.

10.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

10.5. Wysokość Kwoty Odsetek

10.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Marża składa z Marży Podstawowej oraz Marży Dodatkowej.

10.5.2. Marża Podstawowa w wysokości nie niższej niż 5,40 p.p. i nie wyższej niż 6,00 p.p. (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 Przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje. Składając formularz zapisu na Obligacje, inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży Podstawowej dla niego akceptowalną i mieszczącą się w wyżej wskazanych granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do 0,10 p.p. przy czym zapis złożony z marżą inną niż marża ze zbioru (5,40 p.p., 5,60 p.p., 5,80 p.p., 6,00 p.p.) poczytuje się za zapis złożony z najbliższą marżą z tego zbioru nie niższą niż wskazana w zapisie. Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.noblesecurities.pl. Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę Podstawową równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę Podstawową wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

10.5.3. Marża Dodatkowa będzie obowiązywać, jeżeli w Dniu Badania poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto (w zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższa niż 1,20 (jeden i dwadzieścia setnych).

Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o Marżę Dodatkową w wysokości 50 p.b. (pięćdziesiąt punktów bazowych).

Obniżenie wysokości Marży do poziomu Marży Podstawowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem (i) spadku wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto do poziomu nieprzekraczającego 1,40 (jeden i czterdzieści setnych) (w zaokrągleniu do części setnych), o czym Emitent oświadczy w Oświadczeniu Zgodności oraz (ii) złożenia takiego wniosku najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego.

10.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

10.5.5. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

10.6. Ustalenie Stopy Bazowej

10.6.1. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych.

10.6.2. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

10.6.3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

10.6.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

10.6.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
- b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - poprzez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
- c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
- d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
- e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
- f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
- h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

10.6.6. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 10.6.5 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości

ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

10.6.7. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - iii. mediana różnic jest ustalana:
 - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

10.6.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 14 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

10.6.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

10.6.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 10.6.4 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

10.6.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

10.6.12. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia

zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

10.6.13. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

10.6.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

10.6.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

10.6.16. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

11. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

11.1. Na podstawie zawartej w 7 listopada 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Poręczenia, Weksla, i Umowy Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami.

11.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania z Obligacji**”) zostaną zabezpieczone w drodze:

11.2.1. zawarcia pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy poręczenia („**Poręczenie**”), na podstawie, której Poręczyciel zobowiąże się wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, które to Poręczenie zostanie ustanowione na zasadach określonych w pkt. 11.5;

11.2.2. wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**”), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt. 11.6;

11.2.3. zawarcia pomiędzy Emitentem i Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowy podporządkowania wiarytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich wiarytelnościom Obligatariuszy z tytułu Obligacji („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich**”),

która to Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich zostanie zawarta na zasadach określonych w pkt. 11.7.

- 11.3.** W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 11.4.** Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.
- 11.5. Poręczenie**
- 11.5.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Warunkowego Przydziału Pan Piotr Hofman jako poręczyciel zawrze umowę poręczenia z Administratorem Zabezpieczeń, na podstawie której Poręczyciel udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego, i zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, a poręczenie to zostanie udzielone do wysokości stanowiącej nie mniej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych) („**Poręczenie**”).
- 11.5.2. Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy poręczenia do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Poręczenie wygaśnie wcześniej, jeżeli Emitent spłaci w całości i bezwarunkowo wszystkie Zobowiązania z Obligacji - z terminem spłaty ostatniego ze zobowiązań. W przypadku braku spełnienia Zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową poręczenia zawartą pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne).
- 11.5.3. Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu postępowania cywilnego („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**”), na mocy którego Poręczyciel podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty sumy pieniężnej stanowiącej nie mniej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych oraz nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych), na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem

zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczeń, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

11.6. Weksel

- 11.6.1. Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z Deklaracją Wekslową, które to dokumenty zostaną sporządzone z podpisami notarialnie poświadczonymi. Weksel zostanie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń i przekazany mu do Dnia Warunkowego Przydziału. W związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową, która przewidywać będzie m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, stanowi nie mniej niż równowartość 200% (dwieście procent) maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa milionów złotych) oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksła jest 31 grudnia 2038 r.
- 11.6.2. Zaspokojenie z Weksła Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego;
- 11.6.3. W przypadku realizacji Weksła nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).
- 11.6.4. Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń;
- 11.6.5. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksła, Emitent w dniu wystawienia Weksła, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy (jako wierzyciela), w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego Emitent podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczenia sumy pieniężnej do maksymalnej kwoty stanowiącej równowartość nie mniej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa milionów złotych) z tytułu Weksła wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w

zapłać, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2038 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

11.7. Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich

11.7.1. Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich („**Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich**”).

11.7.2. Zapłata przez Emitenta jako dłużnika i otrzymanie przez Poręczyciela będącego wierzycielem podporządkowanym jakiegokolwiek kwoty z tytułu podporządkowanych wierzytelności będzie niedozwolone do końca trwania okresu podporządkowania tj. do dnia zaspokojenia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Podporządkowanie będzie polegało m.in. na ustaleniu spłaty wszystkich pożyczek podporządkowanych (wartości nominalnej) udzielonych przez Poręczyciela Emitentowi na dzień przypadający po Dniu Wykupu. Spod podporządkowania wyłączone są odsetki należne Poręczycielowi z tytułu Pożyczek Właścicielskich.

11.8. Opis sposobu zaspokojenia z Zabezpieczenia

11.8.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

11.8.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i Poręczyciela, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: piotr.mikosik@grupainwest.pl oraz biuro@grupainwest.pl lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych

będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji.

- 11.8.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 11.8.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).
- 11.8.5. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.
- 11.8.6. Poręczyciel na podstawie umowy poręczenia zobowiąże się wobec Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta wynikające z Obligacji, na wypadek gdyby Emitent zobowiązań tych nie wykonał lub wykonał je nienależycie, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, oraz wszelkich uzasadnionych, udokumentowanych i racjonalnie poniesionych kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, a także wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń. Zaspokojenie z tytułu Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług z Obligacji jak współdłużnik solidarny.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji, Umową Administrowania Zabezpieczeniami oraz umową Poręczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt 11.8.2 zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi.

- 11.8.7. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:
 - a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy Administrowania Zabezpieczeniami w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń zostaną proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) -d) powyżej, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie, w jakiej Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

11.8.8. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z każdego z ustanowionych Zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

12. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

12.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

12.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

13. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

13.1. Emitent będzie publikował Raporty Okresowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z Regulacjami Rynku Regulowanego.

13.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 9.2.3 za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”) w terminie publikacji raportów okresowych zgodnie ze wzorem wskazanym w załączniku nr 2.

13.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

13.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję Agenta Dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o Obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

14. ZAWIADOMIENIA

14.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym lub Warunkach Emisji.

14.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

15.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis przysługiwać będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

15.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczeń.

15.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami.

15.4. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

15.5. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

16. PRZEDAWNIE NIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

16.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

17. OPODATKOWANIE

17.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta z zakresu podatków.

18. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

18.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta, z zastrzeżeniem, że rozstrzygnięcie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

19.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta

Kwoty Odsetek oraz Kwoty Wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

- 19.2.** W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 19.3.** Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje lub oceny ryzyka Emitenta.
- 19.4.** W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

20. ZAŁĄCZNIKI

- 20.1.** Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 20.2.** Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Wzór Oświadczenia Zgodności

Warszawa, dnia 7 listopada 2025 r.

W imieniu **HM Inwest** (Emitent)

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Piotr Janusz Mikosik
Data: 2025.11.07 18:30:41 CET



Piotr Mikosik

Wiceprezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii I wyemitowanych przez HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Emisyjnej Emitenta.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Obligacje**”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 9.2.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

- a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
- b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podjęmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanym dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub zabezpieczenia;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - i. łączną liczbę głosów ważnych,
 - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
 - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji

Warszawa, dnia [●]

WZÓR OŚWIADCZENIA ZGODNOŚCI

- Od: **HM Inwest S.A.** z siedzibą w Warszawie, ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym w wysokości 2.336.312 PLN („**Emitent**”)
- Do: **Obligatariusze** obligacji serii I wyemitowanych przez Emitenta („**Obligacje**”), dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w dokumencie: „*Warunki emisji obligacji serii I emitowanych przez HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie*” („**Warunki Emisji**”)

Szanowni Państwo,

Niniejsze Oświadczenie Zgodności składane jest w związku z Obligacjami, w wykonaniu pkt. 13.2 Warunków Emisji, na dzień [●].

Emitent oświadcza, iż:

W okresie [●] zakończonym w dniu [●] roku nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu / wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu polegające na: [●]

Wskaźnik Zadłużenia Netto wynosi: [●]

Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery w niniejszym dokumencie, a nie zdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W imieniu Emitenta:

[●]

ZAŁĄCZNIK 8.5. UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

zawarta w dniu 7.11. 2025 r. w Warszawie pomiędzy:

Wojciechem Pfadt, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska

zwanym dalej: **Administratorem Zabezpieczeń**,

a

HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000413734, REGON 015717427 NIP 1132482686, o kapitale zakładowym PLN 2.336.312 (wpłaconym w całości), reprezentowaną przez:

Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

zwaną dalej: **Emitentem**

zwanymi łącznie Stronami lub z osobna Stroną,

o następującej treści:

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- 1. Emitent zamierza wyemitować jedną serię obligacji, będących obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż PLN 16.000.000*
- 2. Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji poprzez udzielenie poręczenia, podporządkowanie pożyczek oraz weksel własny Emitenta wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kpc oraz oświadczeniem Poręczyciela o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kpc ;*
- 3. Administrator Zabezpieczeń zgodził się na przyjęcie na siebie obowiązków administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy.*

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§1 Definicje

- 1.1. „**Kodeks postępowania cywilnego**” lub „**kpc**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.2. „**Kodek Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny;
- 1.3. "**Obligacje**" oznacza obligacje emitowane przez Emitenta, w serii I, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 16.000.000 zł
- 1.4. „**Obligatariusze**” oznacza posiadaczy Obligacji;
- 1.5. "**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta składane na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji serii I;
- 1.6. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**” oznacza oświadczenie Poręczyciela składane na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego Emitent podda się egzekucji z całego swojego majątku co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji serii I;
- 1.7. „**Poręczenie**” oznacza zabezpieczenie udzielone przez Piotra Hofmana w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, którego umowa zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela);
- 1.8. **Pożyczki Właścicielskie**” oznacza istniejące oraz przyszłe pożyczki udzielone przez Poręczyciela Emitentowi;
- 1.9. „**Umowa**” oznacza niniejsza umowę;
- 1.10. „**Umowa podporządkowania spłaty pożyczek**” oznacza umowę, którą zawrze Emitent jako dłużnik z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich;
- 1.11. „**Ustawa**” oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.12. „**Warunki Emisji Obligacji**” oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy;
- 1.13. „**Weksel**” oznacza Weksel własny *in blanco* Emitenta wystawiony przez Emitenta z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową sporządzoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;

- 1.14. „**Wierzytelności**” oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji, tj. Odsetki, Kwotę Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu.
- 1.15. „Zabezpieczenie” oznacza każde z zabezpieczeń Wierzytelności określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

§2

Ustanowienie administratora

- 2.1. Zgodnie z art. 29 Ustawy, Emitent niniejszym ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową i upoważnia Administratora Zabezpieczeń do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z Zabezpieczeniami ustanowionymi, na warunkach określonych w Umowie i Warunkach Emisji Obligacji.
- 2.2. Emitent oświadcza, że zamierza przeprowadzić ofertę publiczną Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 16.000.000, 00 zł, a Zabezpieczenia wynikające z Umowy będą zabezpieczać wszelkie Wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, maksymalnie do kwoty stanowiącej równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN. Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na biegłego oraz inne niezbędne wydatki.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że powyższe upoważnienie i zobowiązanie na siebie przyjmuje oraz wyraża zgodę na działanie w powyższym zakresie na podstawie Umowy oraz dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia określone w Umowie i zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.
- 2.4. W wykonaniu Umowy Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.
- 2.5. Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany do administrowania Zabezpieczeniami, o których mowa w Umowie w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

§3 Zwolnienie Zabezpieczeń

Z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z Wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do dokonania wszelkich koniecznych czynności w celu zwolnienia Zabezpieczeń.

§4 Obowiązki Emitenta

- 4.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Warunkowego Przydziału Pan Piotr Hofman ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji Zabezpieczenie w postaci Poręczenia w rozumieniu art. 876-887 Kodeksu Cywilnego, którego umowa zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy, a Poręczenie zostanie udzielone do maksymalnej wysokości stanowiącej równowartość 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji serii I. Poręczenie zostanie udzielone na okres od dnia zawarcia umowy poręczenia do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Szczegółowe warunki Poręczenia określają Warunki Emisji Obligacji oraz umowa poręczenia.
- 4.2. Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń Umowę Podporządkowania Spłaty Pożyczek dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- 4.3. Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent wystawi na rzecz Administratora Zabezpieczeń Weksel Własny *in blanco* z klauzulą „bez protestu” oraz „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, zabezpieczający wszelkie Wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji. W związku z wystawieniem Weksla Własnego Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową o treści określonej w Warunkach Emisji Obligacji. Zasady wystawienia i wypełnienia Weksla określają Warunki Emisji Obligacji.
- 4.4. Nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się z całego swojego majątku obowiązkowi zapłaty sumy pieniężnej nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych oraz nieumorzonych Obligacji, tj. do kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych),, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora

Zabezpieczeń z tego tytułu przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.

- 4.5 Emitent w terminie wystawienia Weksla ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5) kpc do kwoty nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej łącznej wartości nominalnej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, tj. kwoty 32.000.000 PLN (trzydzieści dwa miliony złotych) Obligacji co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń z tytułu Weksla wystawionego przez Emitenta na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy względem Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, premii z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów i opłat związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń z tego tytułu, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2038 r.
- 4.6 Emitent zobowiązuje się nie później niż w Dniu Warunkowego Przydziału do zawarcia jako dłużnik z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczeń umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich. Warunki podporządkowania Pożyczek Właścicielskich określone w Warunkach Emisji Obligacji.
- 4.9. Emitent zobowiązany jest także:
- i. do przekazania do Administratora Zabezpieczeń egzemplarzy Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
 - ii. zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 9.1 Warunków Emisji Obligacji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;
 - iii. przekazać Administratorowi Zabezpieczeń poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji serii I;
 - iv. zawiadamiać Administratora Zabezpieczeń o doręczonym mu żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym Emitent powziął informację o takim żądaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.
- 4.10. W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

§5 Administrowanie Zabezpieczeniami

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Zabezpieczeń w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
 - i. zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Zabezpieczeń,
 - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Zabezpieczeń, w tym Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;
 - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.
- 5.2. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych i niezaspokojonych przez Emitenta Wierzytelności oraz do przekazania uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych Obligatariuszom. Administrator Zabezpieczeń podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia powyższych Wierzytelności po spełnieniu warunków określonych w pkt 11.8.1 Warunków Emisji Obligacji.
- 5.3. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy, oświadczeń o ustanowieniu Zabezpieczeń, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczeń powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.
- 5.4. Niniejsza Umowa, w zakresie obowiązków Administratora Zabezpieczeń, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora zabezpieczenia, wynikających z Zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych Wierzytelności.
- 5.5. Umowa zapewnia Administratorowi Zabezpieczeń pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków Obligatariuszy wynikających ze wszystkich rodzajów Zabezpieczeń łącznie i do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli w stosunku do każdego z Zabezpieczeń oddzielnie.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się zawrzeć umowy, o których mowa w pkt 4.1, 4.2, 4.3 oraz 4.6, powyżej na warunkach w określonych w Umowie oraz w Warunkach Emisji Obligacji.

§6 **Zaspokojenie z Zabezpieczeń**

- 6.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykorzystania Zabezpieczeń, o których mowa w Umowie zgodnie z ich treścią. Kolejność wykorzystania Zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczeń.
- 6.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia, o którym mowa w pkt 4.1, powyżej zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji Obligacji oraz umową pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń oraz Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczeń podejmie działania celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne).
- 6.3. Zaspokojenie z Weksla Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego.
- 6.4. Inne Zabezpieczenia będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Warunkami Emisji.

§7 **Zaspokojenie Wierzytelności**

- 7.1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych Wierzytelności w następującej kolejności:
 - a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
 - d) inne wierzytelności.
- 7.2. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet Wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w §7.1, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej dane Obligacje zostały wyemitowane. Przeliczenie kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych.

- 7.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 7.4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w § 7.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

§8

Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy. W szczególności Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za:

- i. skuteczność egzekucji na podstawie umów dotyczących zabezpieczeń, oraz
- ii. zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji.

Powyższe ograniczanie odpowiedzialności nie dotyczy szkód powstałych w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

§9

Osoba chroniona

- 9.1. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiejkolwiek kwoty z tytułu odszkodowania lub zadośćuczynienia, poniesie jakąkolwiek stratę lub dokona wydatków, w tym wydatków obejmujących wynagrodzenie i koszty powołanego przez siebie doradcy prawnego w związku z roszczeniami Obligatariuszy dotyczącymi Wierzytelności ("**Szkoda**"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczeń bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.2. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczeń będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Zabezpieczeń aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.

- 9.3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczeń zawarte powyżej pozostanie w mocy także po rozwiązaniu niniejszej Umowy, do czasu, w którym roszczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie wygasną lub zostaną w pełni zaspokojone.

§10 Wynagrodzenie

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Zabezpieczeń przysługuje od Emitenta:

- 10.1. Wynagrodzenie roczne za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w wysokości [] płatne po upływie każdego roku obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie to obejmuje 3 godziny pracy Administratora Zabezpieczeń miesięcznie. Wynagrodzenie kalkulowane od miesiąca, w którym ma miejsce emisja, do miesiąca, w którym nastąpi wykup ostatniej Obligacji. Niepełne lata rozliczane pro rata na zasadzie 1/12 stawki za każdy rok miesięcznie. Praca w zakresie przekraczającym powyższy miesięczny limit będzie rozliczana według stawki [] za godzinę na podstawie raportów przekazywanych Emitentowi po zakończeniu każdego roku obowiązywania Umowy i opłacane wraz z ryczałtem.
- 10.2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności:
- i. Ryczałt w wysokości [] obejmujący 50 godzin pracy Administratora Zabezpieczeń rozliczanych na podstawie raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Ryczałt stanie się należny z dniem wykorzystania limitu 50 godzin pracy, z zastrzeżeniem przypadku częściowego wykorzystania tego limitu do dnia zaspokojenia Wierzytelności, kiedy stanie się on należny z dniem zaspokojenia Wierzytelności i w części w jakiej został on wykorzystany.
 - ii. Wynagrodzenie godzinowe począwszy od 51-szej godzinny pracy – [] za godzinę. Godziny rozliczane na podstawie miesięcznych raportów opisujących wykonane czynności oraz liczbę godzin im poświęconych. Wynagrodzenie to będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Faktury będą wystawiane po upływie każdego miesiąca, w którym praca o której mowa w tym przepisie była wykonywana.
- 10.3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§11 Kaucja

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Zabezpieczeń w wysokości [REDACTED]. Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze [REDACTED]. Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Zabezpieczeń będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów. Nadto jej celem jest zabezpieczenie wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w §10, powyżej. Administrator Zabezpieczeń zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §12 poniżej.

§12 Obowiązywanie Umowy

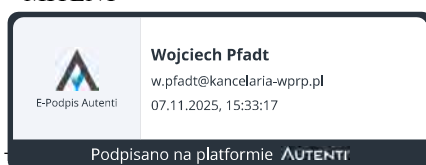
Zobowiązania Administratora Zabezpieczeń związane z administrowaniem Zabezpieczeniami wynikającymi z Umowy wygasają z chwilą zaspokojenia wszelkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń związane z administrowaniem Zabezpieczeniami określonymi niniejszą Umową na zabezpieczenie Wierzytelności Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji wygasają z chwilą braku ich obowiązywania.

§13 Postanowienia końcowe

- 13.1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
- 13.3. Słowa w liczbie pojedynczej obejmują liczbę mnogą i vice versa, słowa w jednym rodzaju obejmują wszystkie pozostałe rodzaje a odniesienia do „osób” lub „podmiotów” obejmują osoby fizyczne, osoby prawne (bez względu na miejsce zawięzania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.
- 13.4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
- 13.5. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Emitenta oraz czterech dla Administratora Zabezpieczeń.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez: Piotr Janusz Mikosik
Data: 2025.11.07 13:17:44 CET

EMITENT



ADMINISTRATOR ZABEZPIECZEN

ZAŁĄCZNIK 8.6. FORMULARZ ZAPISU - FORMULARZ ZAPISU DLA KLIENTA DETALICZNEGO

FORMULARZ ZAPISU __

Niniejszy formularz zapisu stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii I („**Obligacje**”) emitowane przez spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, NIP: 1132482686, REGON: 015717427, o kapitale zakładowym w wysokości 2.336.312 zł (właconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www[.]www.hminwest[.]pl („**Emitent**”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie więcej niż **16.000** Obligacji o wartości nominalnej **1.000,00 złotych** każda, oferowanych na warunkach określonych w memorandum informacyjnym wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi („**Memorandum**”), w tym w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „**Dokument Ofertowy**”) i w niniejszym formularzu zapisu.

Minimalna liczba Obligacji objętych pierwszym zapisem na Obligacje wynosi **1 Obligację**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym.

DANE KLIENTA			
ID Klienta (wypełnia NS)			
Imię i nazwisko/nazwa			
PESEL		Data urodzenia	
Seria i nr dokumentu tożsamości		Obywatelstwo	
Numer KRS lub innego rejestru		Nazwa rejestru	
NIP		REGON (jeśli posiada)	
Adres e-mail		Status dewizowy	rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/>
ID do raportowania transakcji*			
Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru):			
Ulica			
Kod pocztowy		Numer domu	Numer mieszkania
Miejscowość		Kraj	
Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby):			
Ulica			
Kod pocztowy		Numer domu	Numer mieszkania
Miejscowość		Kraj	
Urząd Skarbowy:			
Pełna nazwa Urzędu Skarbowego			
Kod LEI			
Data ważności kodu LEI			

*Identyfikator do raportowania transakcji Klienta będącego osobą fizyczną zagraniczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU

	Reprezentant 1	Reprezentant 2
Imię		
Nazwisko		
PESEL/Data urodzenia		
Adres e-mail		
Obywatelstwo		
Państwo urodzenia		
Dokument tożsamości:		
Typ		
Numer i seria		
Kraj wydania		
Data ważności		

ZAPIS NA OBLIGACJE

Liczba Obligacji, na które składany jest zapis	
Słownie	
Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedazy)	
Słownie	
Proponowana marża ze zbioru (5,40 p.p.; 5,60 p.p.; 5,80 p.p.; 6,00 p.p.)	
Kwota prowizji maklerskiej	0 (zero) – brak prowizji
Łączna kwota wpłaty na Obligacje	
Słownie	
Termin ważności zapisu	Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż do 5 grudnia 2025 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji

WPŁATA NA OBLIGACJE

Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi należącego do Klienta rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Noble Securities S.A. o numerze:	
--	--

ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY

Rodzaj rachunku (RPW – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; RB – rachunek bankowy)	
Numer ww. rachunku Klienta	
Podmiot prowadzący ww. rachunek	

Podpis Klienta

WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw.

Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów**Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje**

Noble Securities S.A. informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy Noble Securities S.A., na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu

Noble Securities S.A. zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które Noble Securities S.A. stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem

Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty

Noble Securities S.A. informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji.

Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia

Noble Securities S.A. nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

Dane osobowe

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu przyjęcia propozycji nabycia, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony

danych Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: iod@noblesecurities.pl lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej www.noblesecurities.pl. Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

Oświadczenia Klienta

(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem przyjęcia propozycji nabycia):

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
3. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
4. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

Numer rachunku papierów wartościowych Klienta	
---	--

Podmiot prowadzący ww. rachunek	
---------------------------------	--

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligacje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza przyjęcia propozycji nabycia ponosi osoba składająca zapis na Obligacje. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz przyjęcia propozycji nabycia składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + marża ze zbioru (5,40 p.p., 5,60 p.p., 5,80 p.p., 6,00 p.p.)	TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 5 GRUDNIA 2028 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	5 czerwca 2026 r., 5 grudnia 2026 r., 5 czerwca 2027 r., 5 grudnia 2027 r., 5 czerwca 2028 r., 5 grudnia 2028 r.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.3 WARUNKÓW EMISJI	
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.2 WARUNKÓW EMISJI	

OBRÓT
OBLIGACJAMI NA
RYNKU WTÓRNYM

EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.

PODPISUJE W IMIENIU KLIENTA

podpis

miejsowość

data

PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.

*data i godzina przyjęcia zapisu i dyspozycji
podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego zapis,
dyspozycję i oświadczenie*

pieczęć placówki/ oddziału

**ZAŁĄCZNIK 8.7. FORMULARZ ZAPISU - FORMULARZ ZAPISU DLA KLIENTA
KWALIFIKOWANEGO**

FORMULARZ ZAPISU __

Niniejszy formularz zapisu stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela serii I („**Obligacje**”) emitowane przez spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, NIP: 1132482686, REGON: 015717427, o kapitale zakładowym w wysokości 2.336.312 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www[.]www.hminwest[.]pl („**Emitent**”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie więcej niż **16.000** Obligacji o wartości nominalnej **1.000,00 złotych** każda, oferowanych na warunkach określonych w memorandum informacyjnym wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi („**Memorandum**”), w tym w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „**Dokument Ofertowy**”) i w niniejszym formularzu zapisu.

Minimalna liczba Obligacji objętych pierwszym zapisem na Obligacje wynosi **1 Obligację**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym.

DANE KLIENTA			
ID Klienta (wypełnia NS)			
Imię i nazwisko/nazwa			
PESEL		Data urodzenia	
Seria i nr dokumentu tożsamości		Obywatelstwo	
Numer KRS lub innego rejestru		Nazwa rejestru	
NIP		REGON (jeśli posiada)	
Adres e-mail		Status dewizowy	rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/>
ID do raportowania transakcji*			
Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru):			
Ulica			
Kod pocztowy		Numer domu	Numer mieszkania
Miejscowość		Kraj	
Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby):			
Ulica			
Kod pocztowy		Numer domu	Numer mieszkania
Miejscowość		Kraj	
Urząd Skarbowy:			
Pełna nazwa Urzędu Skarbowego			
Kod LEI			
Data ważności kodu LEI			

*Identyfikator do raportowania transakcji Klienta będącego osobą fizyczną zagraniczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU

	Reprezentant 1	Reprezentant 2
Imię		
Nazwisko		
PESEL/Data urodzenia		
Adres e-mail		
Obywatelstwo		
Państwo urodzenia		
Dokument tożsamości:		
Typ		
Numer i seria		
Kraj wydania		
Data ważności		

ZAPIS NA OBLIGACJE

Liczba Obligacji, na które składany jest zapis	
Słownie	
Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedazy)	
Słownie	
Proponowana marża ze zbioru (5,40 p.p.; 5,60 p.p.; 5,80 p.p.; 6,00 p.p.)	
Kwota prowizji maklerskiej	0 (zero) – brak prowizji
Łączna kwota wpłaty na Obligacje	
Słownie	
Termin ważności zapisu	Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż do 5 grudnia 2025 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji

WPŁATA NA OBLIGACJE

<input type="checkbox"/>	Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi należącego do Klienta rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Noble Securities S.A. o numerze:	
<input type="checkbox"/>	Przelew na rachunek bankowy Noble Securities S.A. o numerze 73 1910 1048 2102 6013 3289 0008	
<input type="checkbox"/>	Zapewnienie środków w dniu rozliczenia i rozrachunek nabycia Obligacji za pośrednictwem systemu KDPW (na zasadzie <i>delivery versus payment</i>)	

ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY

Rodzaj rachunku (RPW – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; RB – rachunek bankowy)	
Numer ww. rachunku Klienta	
Podmiot prowadzący ww. rachunek	

Podpis Klienta

WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw.

Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów**Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje**

Noble Securities S.A. informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy Noble Securities S.A., na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu

Noble Securities S.A. zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które Noble Securities S.A. stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem

Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty

Noble Securities S.A. informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji.

Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia

Noble Securities S.A. nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

Dane osobowe

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony

danych Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: iod@noblesecurities.pl lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej www.noblesecurities.pl. Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

Oświadczenia Klienta

(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem):

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
3. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
4. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

Numer rachunku papierów wartościowych Klienta	
---	--

Podmiot prowadzący ww. rachunek	
---------------------------------	--

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuje się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligacje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza ponosi osoba składająca zapis na Obligacje. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + marża ze zbioru (5,40 p.p., 5,60 p.p., 5,80 p.p., 6,00 p.p.)	TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 5 GRUDNIA 2028 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	5 czerwca 2026 r., 5 grudnia 2026 r., 5 czerwca 2027 r., 5 grudnia 2027 r., 5 czerwca 2028 r., 5 grudnia 2028 r.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.3 WARUNKÓW EMISJI	
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA		ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 9.2 WARUNKÓW EMISJI	

OBRÓT
OBLIGACJAMI NA
RYNKU WTÓRNYM

EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.

PODPISUJE W IMIENIU KLIENTA

podpis

miejsowość

data

PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.

*data i godzina przyjęcia zapisu i dyspozycji
podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego zapis,
dyspozycję i oświadczenie*

pieczęć placówki/ oddziału

ZAŁĄCZNIK 8.8. DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Wszelkie zwroty pisane w Memorandum wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

„Administrator Wskaźników Referencyjnych”	oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Administrator Zabezpieczenia”	oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
„Agent Dokumentacyjny”	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego przekazywane są dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest Firma Inwestycyjna;
„Agent Kalkulacyjny”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
„Agent Płatniczy”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w komunikacji pomiędzy KDPW oraz Emitentem w zakresie związanym z obsługą wypłat świadczeń z Obligacji, a także w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia takich świadczeń);
„Agent Techniczny”	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
„Alternatywny System Obrotu” lub „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Brak Zezwolenia WIBOR”	oznacza sytuację, w której administrator WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego stosowanie WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
Data Memorandum”, „Dzień Memorandum”	oznacza datę sporządzania Memorandum, tj. 12 listopada 2025 r.;
„Działania Wspierające”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.4 Memorandum;
„Dzień Badania”	oznacza dzień, na który sporządzono ostatnie Sprawozdanie Finansowe;

„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w KDPW. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;
„Dzień Płatności”	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
„Dzień Płatności Odsetek”	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 4.3.6 Memorandum;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”	oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana wysokość Oprocentowania, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;
„Dzień Warunkowego Przydziału”	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji pod warunkiem ich rejestracji w KDPW. Planowany Dzień Warunkowego Przydziału został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;
„Dzień Wcześniejszego Wykupu”	oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 9.1 Warunków Emisji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 9.2 Warunków Emisji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 9.3 Warunków Emisji;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień 5 grudnia 2028 r.
„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”	oznacza Dzień Zakończeniu Przyjmowania Żądań w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;

„Emitent” lub „Spółka”	oznacza spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (wpłaconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.grupainwest.pl , będącą emitentem Obligacji;
„EUR” lub „euro”	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
„Firma Inwestycyjna” lub „NS”	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
„Grupa Emitenta” lub „Grupa”	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
„Inwestor”	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„KNF” lub „Komisja”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
„Klient Detaliczny”	oznacza klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c) Ustawy o Obrocie;
Klient Kwalifikowany”	oznacza klienta profesjonalnego w rozumieniu art. 3 pkt 39b) Ustawy o Obrocie;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Kodeks Karny”	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.)
„Kodeks Postępowania Cywilnego”	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„Kodeks Spółek Handlowych”	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
„Korekta”	oznacza opisane w pkt. 4.3.2 Memorandum (określone zgodnie z pkt. 10.6.8 Warunków Emisji) wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
„KNF”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
„KRS”	Krajowy Rejestr Sądowy;
„Kwota Odsetek”	oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;
„Kwota Wykupu”	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

„Marża”	oznacza wartość procentową wskazaną w pkt. 4.3.2 Memorandum (określoną zgodnie z pkt. 10.5.1 Warunków Emisji), służącą do ustalenia Oprocentowania;
„Marża Dodatkowa”	oznacza wartość procentową wskazaną w pkt. 4.3.2 Memorandum (określoną zgodnie z pkt. 10.5.3 Warunków Emisji);
Marża Podstawowa”	oznacza wartość procentową wskazaną w pkt. 4.3.2 Memorandum (określoną zgodnie z pkt. 10.5.2 Warunków Emisji);
„Memorandum Informacyjne”	oznacza niniejsze memorandum informacyjne;
„MSSF”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
„Obligacje”	oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwał Emisyjnych obligacje zwykłe na okaziciela serii I, których warunki emisji określają Warunki Emisji;
„Obligatariusz”	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym;
„Oferta”	oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum;
„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
„Ogłoszenie Końca Publikacji”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 4.3.6 Memorandum;
„Oprocentowanie”	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
„Ordynacja Podatkowa”	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa;
„Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji”	oznacza łącznie Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji oraz Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela;
„Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;
„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;

„Oświadczenie Poręczyciela”	ma znaczenie nadane w pkt. 4.4 Memorandum;																																																																										
„Oświadczenie Zgodności”	ma znaczenie nadane w pkt. 13.2 Warunków Emisji;																																																																										
„PLN”, „zł” lub „złoty”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;																																																																										
„Podmiot Prowadzący Rachunek”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;																																																																										
„Podmiot Wyznaczający”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;																																																																										
„Podmiot Zależny”	oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;																																																																										
„Podstawowa Działalność Gospodarcza”	oznacza realizację projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe oraz o działalność wykonawczą (budowlaną);																																																																										
„POLSTR”	oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;																																																																										
„Poręczenie”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;																																																																										
„Poręczyciel”	oznacza osobę Pana Piotra Hofmana, Prezesa Zarządu Emitenta oraz większościowego akcjonariusza Emitenta;																																																																										
„Pożyczki Właścicielskie”	oznacza istniejące oraz przyszłe pożyczki udzielone przez Poręczyciela Emitentowi. Wykaz istniejących pożyczek poniżej: <table border="1" data-bbox="539 1310 1353 1982"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nazwa</th> <th rowspan="2">Kwota pożyczki (w PLN)</th> <th colspan="2">Kwota pożyczki</th> <th rowspan="2">Data umowy</th> <th rowspan="2">Data spłaty</th> </tr> <tr> <th>(w EUR)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2 000 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>30.05.2016</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3 000 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>31.05.2016</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1 386 497,92</td> <td></td> <td></td> <td>31.05.2016</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>560 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>06.06.2022</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>06.07.2022</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>19.07.2022</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>450 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>04.07.2023</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>400 000,00</td> <td></td> <td></td> <td>26.07.2023</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td></td> <td>€ 750 000,00</td> <td></td> <td>10.09.2020</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td></td> <td>€ 122 000,00</td> <td></td> <td>06.06.2022</td> <td>31.12.2028</td> </tr> <tr> <td>suma</td> <td>8 296 497,92 zł</td> <td>€ 872 000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Kwota pożyczki		Data umowy	Data spłaty	(w EUR)		1	2 000 000,00			30.05.2016	31.12.2028	2	3 000 000,00			31.05.2016	31.12.2028	3	1 386 497,92			31.05.2016	31.12.2028	4	560 000,00			06.06.2022	31.12.2028	5	200 000,00			06.07.2022	31.12.2028	6	300 000,00			19.07.2022	31.12.2028	7	450 000,00			04.07.2023	31.12.2028	8	400 000,00			26.07.2023	31.12.2028	9		€ 750 000,00		10.09.2020	31.12.2028	10		€ 122 000,00		06.06.2022	31.12.2028	suma	8 296 497,92 zł	€ 872 000,00			
Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)			Kwota pożyczki				Data umowy	Data spłaty																																																																		
		(w EUR)																																																																									
1	2 000 000,00			30.05.2016	31.12.2028																																																																						
2	3 000 000,00			31.05.2016	31.12.2028																																																																						
3	1 386 497,92			31.05.2016	31.12.2028																																																																						
4	560 000,00			06.06.2022	31.12.2028																																																																						
5	200 000,00			06.07.2022	31.12.2028																																																																						
6	300 000,00			19.07.2022	31.12.2028																																																																						
7	450 000,00			04.07.2023	31.12.2028																																																																						
8	400 000,00			26.07.2023	31.12.2028																																																																						
9		€ 750 000,00		10.09.2020	31.12.2028																																																																						
10		€ 122 000,00		06.06.2022	31.12.2028																																																																						
suma	8 296 497,92 zł	€ 872 000,00																																																																									
„Prawo Bankowe”	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe;																																																																										

„Prawo Dewizowe”	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe;
„Prawo Restrukturyzacyjne”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
„Prawo Upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„Premia”	oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne Emitenta należne Obligatariuszom z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, w wysokości wskazanej w pkt. 9.3 Warunków Emisji. Wysokość Premii została przedstawiona w pkt. 4.8.3 Memorandum;
„Prezes UOKiK”	oznacza Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
„Przydział Obligacji”	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji po spełnieniu się warunków zgodnie z pkt 9.2 Warunków Emisji. Przewidywany Dzień Przydziału został wskazany w pkt 9.1.1 Warunków Emisji; Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
„Przypadek Naruszenia”	oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w pkt. 9.2.3 Warunków Emisji
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;
„Rachunek Zbiorczy”	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
„Rada Nadzorcza”	oznacza radę nadzorczą Emitenta;
„Raporty Okresowe”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie (z zastrzeżeniem, że w przypadkach określonych przepisami prawa Emitent uprawniony jest do sporządzania wyłącznie raportów skonsolidowanych);
„Regulacje ASO”	oznacza obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
„Regulacje KDPW”	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
„Regulamin ASO”	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin GPW”	oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Regulamin KDPW”	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„Rozporządzenie 2017/1129”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 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 2003/71/WE;
„Rozporządzenie MAR”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;

„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„Rozporządzenie ws. Memorandum Informacyjnego”	oznacza Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne;
„Skonsolidowane Kapitały Własne”	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem;
„Skorygowane Kapitały Własne”	oznacza wartość bilansową Skonsolidowanego Kapitału Własnego ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Oferty;
„Sprawozdania Finansowe”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości skonsolidowane (i) roczne sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane badaniu przez biegłego rewidenta oraz (ii) półroczne, skrócone sprawozdania finansowe Grupy Emitenta poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta;
„SQD”	oznacza spółkę Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Unio, 69 Bajos, Local A, Vilanova I La Geltrú 08800, Barcelona (Hiszpania), numer identyfikacji podatkowej B67213645;
„Statut”	oznacza statut Spółki;
„Stopa Bazowa”	oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania. Procedura ustalenia Stopy Bazowej została opisana w pkt. 4.3.2 Memorandum;
„Strona Internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem „www.grupainwest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi
„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
„Świadectwo Depozytowe”	oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o obrocie;
„Uchwały Emisyjne”	oznacza łącznie Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta nr 1/07/11/2025 z dnia 7 listopada 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii I oraz Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/07/11/2025 z dnia 7 listopada 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii I;
„Umowa Administrowania Zabezpieczeniami”	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 7 listopada 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 8.5 do Memorandum;
„Umowa Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;
„Ustawa AML”	oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
„Ustawa o CIT”	oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 ze zm.)
„Ustawa o KRS”	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;

„Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym”	oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„Ustawa o Ofercie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„Ustawa o PCC”	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o PIT”	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych;
„Ustawa o PSD”	oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
„Ustawa o Rachunkowości”	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
„Warunki Emisji”	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwały Emisyjnej, których kopia stanowi Załącznik nr 8.4 do Memorandum;
„Wcześniejszy Wykup”	oznacza wykup Obligacji następujący przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 9 Warunków Emisji. Wcześniejszy Wykup został opisany w pkt. 4.8 Memorandum;
„Weksel”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.5 Memorandum;
„WIBOR”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
„Wskaźnik Alternatywny”	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 10.6.5 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji. Metody ustalenia Wskaźnika Alternatywnego zostały opisane w pkt. 4.3.2 Memorandum;
„Wskaźnik Zadłużenia Netto”	oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;
„Zabezpieczenie”	oznacza łącznie Poręczenie, Weksel i Umowę Podporządkowania Pożyczek Właścicielskich;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zadłużenie Finansowe”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.96 Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe Netto”	ma znaczenie nadane w pkt. 1.1.97 Warunków Emisji;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach.