

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



## HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

sporządzone w związku z ofertą publiczną **140 000** obligacji na okaziciela **serii G** spółki **HM Inwest S.A.** o jednostkowej wartości nominalnej **100,00 (słownie: sto 00/100) złotych** każda oferowanych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie

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 + 5,00% (MARŻA PODSTAWOWA) + MARŻA DODATKOWA	OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI	3 LATA LICZONE OD DNIA PRZYDZIAŁU OBLIGACJI, Z MOŻLIWOŚCIĄ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	5 WRZEŚNIA 2024 R., 5 MARCA 2025 R., 5 WRZEŚNIA 2025 R., 5 MARCA 2026 R., 5 WRZEŚNIA 2026 R., 5 MARCA 2027 R.		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 13.4 WARUNKÓW EMISJI		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 13.3 WARUNKÓW EMISJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT BĘDZIE UBIEGAŁ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. EMITENT ZŁOŻY WNIOSEK O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST W TERMINIE MIESIĄCA OD DNIA EMISJI; NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY OBLIGACJAMI ZOSTANIE ZAPEWNIONY. POSIADACZE 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 OBLIGACJE ZOSTAŁY NABYTE.		

Firma inwestycyjna:

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLERSKI

W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty 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 należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich 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: 20 LUTEGO 2024 R.

## 1. WSTĘP

Niniejsze Memorandum informacyjne („**Memorandum**”, „**Memorandum Informacyjne**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto) złotych każda („**Obligacje**”) spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**” lub „**Emitent**”).

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.

### MEMORANDUM INFORMACYJNE

#### I. Dane Emitenta

<b>Firma:</b>	HM Inwest S.A.
<b>Kraj siedziby</b>	Rzeczpospolita Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres siedziby:</b>	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
<b>Adres korespondencyjny:</b>	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 616 31 94
<b>Strona internetowa:</b>	www.grupainwest.pl
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro@grupainwest.pl
<b>Oznaczenie sądu rejestrowego</b>	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS:</b>	0000413734
<b>REGON:</b>	015717427
<b>NIP:</b>	1132482686
<b>KOD LEI:</b>	2594005K42N26GSBTZ21

## II. Dane oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia Prospektowego.

## III. 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/>.

## IV. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela G spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 14 000 000,00 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych.

## V. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. Ustanowienie zabezpieczeń w postaci:

- Hipoteka umowna łączna wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym ustanowiona na Nieruchomościach,
- Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomościach na rzecz Administratora Zabezpieczenia,
- Cesja wierzytelności z pożyczek udzielonych Pożyczkobiorcy przez Emitenta,
- Rachunek Zastrzeżony Emitenta utworzony dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej, na którym zostaną zabezpieczone środki na wypłatę odsetek oraz wykupu Obligacji,
- Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Pana Piotra Hofmana i zobowiązanie do podporządkowania przyszłych pożyczek,
- Weksel własny Emitenta do kwoty 200% wartości nominalnej Obligacji,
- Poręczenie Pana Piotra Hofmana do 200% wartości nominalnej Obligacji, do czasu prawomocnego ustanowienia zabezpieczenia w postaci Hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Poręczyciela w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 5) k.p.c. Emitenta,
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 6) k.p.c. Pana Piotra Hofmana jako właściciela Nieruchomości,

nastąpi zgodnie z zasadami i w terminie określonymi w Warunkach Emisji.

**VI. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

Cena emisyjna Obligacji wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych za jedną Obligację.

**VII. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum**

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.

Niniejsze Memorandum nie było zatwierdzane ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W okresie ostatnich 12 miesięcy przed opublikowaniem niniejszego Memorandum Emitent:

- 1) **nie prowadził** samodzielnie lub za pośrednictwem podmiotu trzeciego, w tym w szczególności firmy inwestycyjnej ofert publicznych obligacji, o których mowa w art. 1 ust. 3 lub art. 3 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w tym na podstawie art. 37a ust. 1 oraz art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie,
- 2) **nie prowadził** oferty zbywalnych papierów wartościowych przeprowadzonych za pośrednictwem dostawców usług finansowania społecznościowego,
- 3) **nie pozyskiwał** kwot w drodze pożyczek zaciągniętych 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 przedsiębiorstw gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 (Tekst mający znaczenie dla EOG),

wobec czego Emitent oświadcza, że zakładane wpływy brutto Emitenta z planowanej pierwszej emisji Obligacji serii G, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, obliczone z uwzględnieniem wpływów, które Emitent zamierzał uzyskać w drodze przedsięwzięć opisanych w pkt 1-3 powyżej, będą mieścić się w przedziale określonym w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. będą stanowiły nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro.

**VIII. Wskazanie firm (nazwy) i siedziby firm inwestycyjnych, które będą pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji**

W ofercie Obligacji pośredniczyć będzie: Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

<b>Firma:</b>	Noble Securities S.A.
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres siedziby:</b>	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 12 422 31 00
<b>Faks:</b>	+48 12 411 17 66
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="http://www.noblesecurities.pl">www.noblesecurities.pl</a>
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:biuro@noblesecurities.pl">biuro@noblesecurities.pl</a>

W ofercie Obligacji nie występuje gwarant emisji.

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

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 20 lutego 2024 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia Memorandum. Memorandum zawiera informacje aktualne na dzień jego sporządzenia tj. na dzień 20 lutego 2024 roku.

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

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o ofercie, nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w niniejszym Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, zostaną, bez zbędnej zwłoki, wskazane w suplemencie do Memorandum Informacyjnego oraz przekazane w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Zgodnie z art. 37b ust. 9 Ustawy o ofercie, informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości memorandum informacyjnego lub suplementów do tego memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagającą udostępnienia suplementu do memorandum informacyjnego, emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o ofercie, w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

## Spis treści

<b>1. WSTĘP .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta .....	12
2.1.1 Ryzyko związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji oraz zezwoleń administracyjnych .....	12
2.1.2 Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe .....	13
2.1.3 Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych.....	13
2.1.4 Ryzyko związane z finansowaniem inwestycji deweloperskich w Hiszpanii.....	13
2.1.5 Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu .....	14
2.1.6 Ryzyko związane z otoczeniem prawnym .....	15
2.1.7 Ryzyko związane z konkurencją.....	15
2.1.8 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	16
2.1.9 Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej.....	16
2.1.10 Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	17
2.1.11 Ryzyko niepowodzenia strategii Grupy Kapitałowej Emitenta .....	17
2.1.12 Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych.....	18
2.1.13 Ryzyko związane z działalnością na rynku deweloperskim w Hiszpanii .....	18
2.1.14 Ryzyko związane z możliwością utraty składników majątkowych w związku z ustanowionymi zabezpieczeniami .....	19
2.1.15 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich .....	19
2.1.16 Ryzyko związane z błędami ludzkimi .....	20
2.1.17 Ryzyko związane z tworzeniem banku ziemi oraz zmianą ich wartości .....	20
2.1.18 Ryzyko wad fizycznych nieruchomości.....	21
2.1.19 Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań .....	21
2.1.20 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania .....	22
2.1.21 Ryzyko spadku cen nieruchomości.....	22
2.1.23 Ryzyko stopy procentowej .....	23
2.1.25 Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów .....	24
2.1.26 Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi przy pracy .....	24
2.1.27 Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami.....	24
2.1.28 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości.....	25
2.1.29 Ryzyka związane z transakcjami nabywania nieruchomości .....	25
2.1.30 Ryzyko wad prawnych nieruchomości .....	26
2.1.31 Ryzyko związane z ochroną środowiska .....	26

2.1.32	Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta.....	26
2.2	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji.....	28
2.2.1	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....	28
2.2.2	Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki oraz Poręczenia za bezskuteczne.....	29
2.2.3	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.....	30
2.2.4	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy.....	30
2.2.5	Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji.....	31
2.2.6	Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie.....	32
2.2.7	Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty.....	33
2.2.8	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	33
2.2.9	Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji.....	33
2.2.10	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	34
2.2.11	Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisanie hipoteki z niższym pierwszeństwem.....	34
2.2.12	Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji.....	35
2.2.13	Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia.....	35
2.2.14	Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty.....	36
2.3	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.....	36
2.3.1	Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO.....	36
2.3.2	Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.....	37
2.3.3	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu.....	37
2.3.4	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu.....	37
2.3.5	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.....	38
<b>3.</b>	<b>OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM.....</b>	<b>40</b>
3.1	Emitent.....	40
3.2	Podmiot świadczący usługę oferowania.....	41
<b>4.</b>	<b>DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY.....</b>	<b>42</b>
4.1.	Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.....	42
4.1.1	Informacja o emitowanych papierach wartościowych.....	42
4.1.2	Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta.....	42
4.1.3	Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta.....	42

4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.....	43
4.3.	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane .....	43
4.3.1	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych.....	43
4.3.2	Warunki wypłaty oprocentowania .....	45
4.3.3	Warunki wykupu Obligacji.....	50
4.3.4	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	50
4.3.5	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta.....	51
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	52
4.4.1	W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. ....	52
4.4.2	Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone do Dnia Przydziału, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje będą dodatkowo zabezpieczone po Dniu Przydziału.....	52
4.4.3	Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.....	52
4.4.4	Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczenia, na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działać w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich zabezpieczeń, ustanowionych zarówno przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji, opisanych w niniejszych Warunkach Emisji. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone poprzez: .....	52
4.4.4.1	Hipotekę umowną łączną .....	52
4.4.4.2	Przelew wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Pożyczkobiorcy przez Emitenta .....	60
4.4.4.3	Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości.....	61
4.4.4.4	Umowa Rachunku Zastrzeżonego .....	63
4.4.4.5	Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Poręczyciela.....	63
4.4.4.6	Weksel własny in blanco Emitenta.....	63
4.4.4.7	Poręczenie .....	64
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych .....	65
4.6.	Informacje o Administratorze Zabezpieczenia ustanowionym w związku z emisją Obligacji .....	65

4.6.1	Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia .....	65
4.6.2	Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia .....	66
4.6.3	Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora Zabezpieczenia .....	67
4.6.4	Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczenia 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 .....	67
4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta .....	68
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta .....	68
4.8.1	Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o obligacjach .....	69
4.8.2	Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach .....	69
4.8.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza .....	69
4.8.4	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta .....	76
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	77
4.10.	W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu .....	78
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych .....	78
4.12.	Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji .....	78
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	78
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	78
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy .....	91
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych .....	91
4.16.1	Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta .....	91
4.16.2	Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	92
4.16.3	Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika .....	92
4.16.4	Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	95
4.16.5	Informacja 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 .....	95
4.16.6	Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych .....	96

4.16.7	Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	97
4.16.8	Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	97
4.16.9	Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu.....	98
4.17	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, 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.....	98
<b>5.</b>	<b>DANE O EMITENCIE.....</b>	<b>99</b>
5.1	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	99
5.2	Wskazanie czasu trwania emitenta .....	99
5.3	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent .....	99
5.4	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie 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.....	99
5.5	Krótki opis historii emitenta .....	99
5.6	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia ... ..	100
5.7	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	100
5.8	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	101
5.9	Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	101
5.10	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta.....	101
5.11	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 emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowania .....	101
5.12	Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych .....	101
5.13	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum .....	102
5.14	Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym .....	103

5.15	Prognozy wyników finansowych .....	103
5.16	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta.....	104
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 .....	114
5.18	Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	114
5.18.1	Opis Emitenta i Grupy Kapitałowej.....	114
5.18.2	Działalność Emitenta i Grupy Kapitałowej.....	116
5.18.3	Otoczenie rynkowe.....	125
5.18.4	Wybrane dane finansowe Emitenta .....	134
5.19	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....	143
5.20	Informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji .....	143
5.21	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	143
<b>6.</b>	<b>SPRAWOZDANIA FINANSOWE .....</b>	<b>144</b>
6.1	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta .....	144
6.2	Skonsolidowany raport śródroczny Grupy Emitenta za 3 kwartały 2023.....	144
<b>7.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>145</b>
7.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta.....	145
7.2	Aktualny tekst statutu Emitenta.....	153
7.3	Definicje i objaśnienia skrótów .....	169
7.4	Warunki Emisji Obligacji .....	181
7.5	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji.....	254
7.5.1	Uchwała Zarządu HM Inwest S.A z dnia 16 lutego w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji .....	254
7.5.2	Uchwała Rady Nadzorczej HM Inwest S.A. z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G .....	255
7.5.3	Uchwała Zarządu HM Inwest S.A. z dnia 19 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G ..	256
7.6	Umowa z Administratorem Zabezpieczenia .....	258
7.7	Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności.....	272

## 2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent oraz podmioty z Grupy Emitenta. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta;
2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji;
3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalystr.

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

### 2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta

#### 2.1.1 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 Serii G.

Emitent minimalizuje niniejsze ryzyko poprzez nabywanie do swojego „banku ziemi” gruntów gotowych pod realizację inwestycji, w tym w zakresie wydanych pozwoleń, zezwoleń, decyzji oraz zgód od organów administracji.

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

### 2.1.2 Ryzyko zdarzeń katastroficznych, ryzyka wyjątkowe

Charakter prowadzonej działalności oraz dotychczasowe doświadczenie wskazują na niewielką możliwość wpływu czynników nadzwyczajnych na aktywność biznesową Spółki. Nie można jednak wykluczyć, że ewentualne:

- a) działania wojenne,
- b) działania o charakterze terrorystycznym,
- c) zjawiska epidemiologiczne oraz
- d) czynniki przyrodnicze i inne zdarzenia katastroficzne mogą długotrwale wpłynąć na zachowania klientów lub możliwość realizacji projektów deweloperskich.

Efekty tych zjawisk mogą wpłynąć zarówno na możliwość realizacji inwestycji deweloperskich, jak i na popyt na nieruchomości realizowane przez Grupę Kapitałową Emitenta.

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

### 2.1.3 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 osiąganych 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 wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### 2.1.4 Ryzyko związane z finansowaniem inwestycji deweloperskich w Hiszpanii

Emitent planuje przeznaczyć część środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii G m. in. na poczet udzielenia pożyczki na rzecz spółki zależnej Emitenta, tj. Sitges Quality Developments S.L. mającej siedzibę na terenie Hiszpanii, („Pożyczkobiorca”), celem dofinansowania działalności statutowej Pożyczkobiorcy, w tym dokapitalizowania realizowanych oraz planowanych inwestycji deweloperskich przez Pożyczkobiorcę w Hiszpanii.

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

Ponadto, z uwagi na to, że Pożyczkobiorca 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 Pożyczkobiorcy oraz możliwość spełnienia świadczeń z pożyczki przez Pożyczkobiorcę.

Podkreślenia wymaga, że Pożyczkobiorca jest spółką realizującą projekty deweloperskie na terenie Hiszpanii, które są skierowane do tamtejszych nabywców. W związku z powyższym na powodzenie projektów deweloperskich oraz dochody osiągnięte przez Pożyczkobiorcę ma wpływ specyfika tamtejszego rynku oraz aktualna sytuacja gospodarcza w Hiszpanii.

Pomimo tego, że Pożyczkobiorca jest spółką zależną Emitenta, nie można wykluczyć ryzyka niezwrócenia Pożyczki 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 Serii G. Powyższe ryzyko minimalizowane jest wskutek aktywnego uczestnictwa Emitenta w realizacji projektów deweloperskich przez Pożyczkobiorcę, planowanego poddania Pożyczki prawu polskiemu, poprzez korzystanie przez Emitenta ze wsparcia prawnego oraz – co oczywiste - z uwagi na fakt, że Emitent jako większościowy udziałowiec Pożyczkobiorcy posiada nad nim kontrolę.

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

#### **2.1.5 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 1 163 576 akcji Spółki, tj. 49,8% akcji HM Inwest S.A.

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.

Ponadto, taka struktura może stanowić gwarancję stabilności i trwałości zarządzania, a pełnienie funkcji Prezesa Zarządu przez jednego z akcjonariuszy Emitenta może przeciwdziałać pochopnym zmianom o charakterze kapitałowym i właścicielskim.

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

### **2.1.6 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.

Zmiany prawne mogą dotknąć bezpośrednio rynku deweloperskiego.

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. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka Emitent na bieżąco stara się monitorować zmiany przepisów prawnych, które dotyczą prowadzonej przez niego działalności. Dodatkowo w zakresie zmiany reżimu prawnego Spółka ściśle śledzi zmiany dotyczące tego obszaru.

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

### **2.1.7 Ryzyko związane z konkurencją**

Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej zajmujące się realizacją projektów deweloperskich prowadzą swoją działalność w branży, która jest narażona na silną konkurencję, głównie ze strony podmiotów krajowych. Działania podmiotów konkurencyjnych mogą utrudniać możliwość pozyskania nabywców na oferowane nieruchomości, mogą także prowadzić do wzrostu cen nieruchomości gruntowych (na których realizowane są projekty deweloperskie), usług i materiałów budowlanych oraz ograniczać dostępność usług podwykonawców.

Jednocześnie ewentualny wzrost podaży na nieruchomości w budynkach wielorodzinnych i lokale niezrównoważony wzrostem popytu, może wpłynąć na obniżenie cen, a w konsekwencji oddziaływać na generowane przez Emitenta marże oraz osiąganego przez niego wyniki finansowe. Istnieje ryzyko, że pomimo przyjętej strategii rozwoju nie uda się osiągnąć spodziewanych wyników.

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 celem mitygacji niniejszego ryzyka Spółka 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.

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

### **2.1.8 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Na ryzyko realizacji inwestycji deweloperskiej składa się możliwość wystąpienia szeregu czynników ściśle powiązanych z tym rodzajem aktywności biznesowej, które bezpośrednio wpływają na samą możliwość realizacji projektu deweloperskiego, jak i na jego rentowność oraz powodzenie wśród nabywców.

Wśród ww. czynników należy wymienić:

- a) Cykliczność rynku nieruchomości,
- b) Konieczność posiadania odpowiednich zgód i decyzji administracyjnych,
- c) Dostępność, jakość i cenę materiałów wytwórczych,
- d) Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi,
- e) Możliwość wystąpienia zjawisk atmosferycznych uniemożliwiających kontynuację prac zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- f) Nieterminowość lub nierzetelność podwykonawców.

Wystąpienia wyżej wymienionych czynników, a tym samym materializacji opisanego ryzyka nie sposób wykluczyć. Co więcej ich wystąpienie jest tym bardziej dolegliwe, że realizacja projektów deweloperskich co do zasady wymaga poniesienia znacznych nakładów kapitałowych, a z uwagi na termin realizacji budowy ich zwrot jest znacząco odroczone w czasie. Natomiast, ziszczenie się wyżej opisanych ryzyk może przyczynić się do konieczności zwiększenia nakładów na poczet realizowanego projektu, a także uniemożliwić jego ukończenie.

Emitent celem minimalizacji niniejszego ryzyka dąży do zapewnienia płynności prac związanych z realizacją inwestycji deweloperskich, dba o dobór kontrahentów i podwykonawców oraz analizuje aktualną sytuację na rynku materiałów. Pomimo powyższego nie można wykluczyć wystąpienia przedmiotowego ryzyka, a jego zmaterializowanie się będzie miało wpływ na sytuację finansową Spółki oraz może negatywnie wpłynąć spłatę należności z Obligacji Serii G.

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

### **2.1.9 Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej**

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 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 serii G.

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

#### **2.1.10 Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Sytuacja gospodarcza panująca w kraju ma znaczący wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę. Ewentualne zmniejszenie tempa wzrostu produktu krajowego brutto, nakładów na konsumpcję lub nakładów inwestycyjnych oraz innych wskaźników o analogicznym charakterze może niekorzystnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki. W celu ograniczenia tego ryzyka Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

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

#### **2.1.11 Ryzyko niepowodzenia strategii Grupy Kapitałowej Emitenta**

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 w ostatnim czasie podjęła czynności mające na celu rozszerzenie prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności poza Polskę. 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 wielomieszkańczych 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.

Nie bez znaczenia dla powodzenia strategii Grupy Kapitałowej pozostaje fakt, że większość spółek z Grupy Kapitałowej realizuje projekty deweloperskie na rynku polskim. Tym samym spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta posiadają znaczącą ekspozycję na ryzyka typowe dla polskiej branży deweloperskiej.

Nadto, 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.

Ryzyko niepowodzenia strategii Grupy Kapitałowej Emitenta minimalizuje fakt posiadanego doświadczenia i stosunkowo długa obecność Grupy Kapitałowej na rynku deweloperskim. Grupa funkcjonuje na rynku deweloperskim od kilkunastu lat, a w tym czasie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta zrealizowały projekty ponad 80 budynków mieszkalnych i wielorodzinnych. Ponadto, Zarząd Emitenta (jednostki dominującej) minimalizuje ryzyko poprzez stałą analizę czynników mogących mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i osiągnięte przez nią wyniki finansowe. W razie identyfikacji ryzyk Zarząd podejmuje niezbędne decyzje i działania dostosowawcze w ramach realizowanej strategii.

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

#### **2.1.12 Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych**

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii G mogą między innymi zostać wykorzystane na dofinansowanie działalności spółki zależnej Emitenta, tj. Sitges Quality Developments S.L. („Pożyczkobiorca”), w tym dokapitalizowanie realizowanych przez Pożyczkobiorcę inwestycji deweloperskich w Hiszpanii oraz pokrycie bieżących kosztów operacyjnych Emitenta.

Niemniej, zgodnie z przyjętą strategią, Spółka dąży do zwiększenia skali własnej działalności oraz całej Grupy Kapitałowej - co będzie wymagać pozyskania większej ilości środków, niż możliwe do pozyskania z emisji Obligacji Serii G. 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 dążyć do optymalnego poziomu długu do kapitałów własnych, co ma zapewnić Spółce odpowiedni wzrost przy akceptowanym poziomie ryzyka związanego z długiem.

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

#### **2.1.13 Ryzyko związane z działalnością na rynku deweloperskim w Hiszpanii**

Emitent poprzez swoją spółkę zależną, tj. Sitges Quality Developments S.L. prowadzi działalność deweloperską na terenie Hiszpanii. Na powodzenie projektów deweloperskich oraz dochody osiągnięte przez Pożyczkobiorcę ma wpływ specyfika tamtejszego rynku oraz aktualna sytuacja gospodarcza w Hiszpanii.

Emitent mityguje ryzyka związane z funkcjonowaniem na rynku zagranicznym poprzez korzystanie z lokalnych specjalistów, zarówno w zakresie obsługi księgowo-podatkowo-prawnej, jak i lokalnych biur architektonicznych oraz firm wykonawczych.

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

#### **2.1.14 Ryzyko związane z możliwością utraty składników majątkowych w związku z ustanowionymi zabezpieczeniami**

W ramach prowadzonej działalności Emitent korzysta z różnych typów finansowania zewnętrznego. Również spółki zależne z Grupy Kapitałowej korzystają z finansowania dłużnego (w tym udzielanego przez Emitenta). Ponadto, Emitent udzielił na rzecz wierzycieli spółek z Grupy Kapitałowej istotnych poręczeń za zobowiązania ww. podmiotów.

Wskutek niekorzystnych okoliczności Spółka może utracić zdolność terminowego regulowania odsetek lub innych należności z tyt. Umów kredytowych, pożyczek oraz obligacji. Również w przypadku utraty płynności przez spółki z Grupy, których zobowiązania zabezpieczone zostały poręczeniem Emitenta, może przyczynić się do utraty zdolności terminowego regulowania zobowiązań przez Emitenta.

Emitent w przypadku niemożności regulowania bieżących zobowiązań nie wyklucza sprzedaży składników majątku celem odzyskania płynności. Powyższe, co oczywiste, przyczyni się do spadku wartości aktywów posiadanych przez Spółkę.

Co więcej w przypadku postawienia należności Emitenta lub spółek z Grupy Kapitałowej, które zostały zabezpieczone poprzez poręczenie Emitenta lub poprzez ustanowienie zabezpieczeń rzeczowych na majątku Emitenta nie można wykluczyć przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do Emitenta w ramach, którego składniki majątku Emitenta zostaną sprzedane.

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

#### **2.1.15 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich**

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Spółka funkcjonuje w branży deweloperskiej, która dotychczas wykazywała stosunkową wrażliwość na zmiany cen na rynku materiałów oraz ich ograniczoną dostępność podczas epidemii COVID-19. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenie dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy.

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

Spółka dokłada wszelkich starań aby zminimalizować niniejsze ryzyko do minimum poprzez dobór sprawdzonych wykonawców, uszczegółowienie technologii wykonania robót oraz wybór materiałów o odpowiedniej dostępności. Dla dalszej minimalizacji opisanego ryzyka Emitent dąży do pełnienia szczegółowego nadzoru i kontroli w trakcie realizowania wykonywania projektów deweloperskich. Pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

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

### **2.1.16 Ryzyko związane z błędami ludzkimi**

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności wiąże się z potrzebą zatrudnienia wyspecjalizowanych pracowników oraz ścisłą współpracą z innymi podmiotami. Osoby zatrudnione w ww. podmiotach obsługują procedury związane z nabywaniem nieruchomości przez Emitenta oraz spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta i obsługą realizacji inwestycji deweloperskich, a następnie sprzedaży nieruchomości do klientów, w tym osób fizycznych. Błędy lub niedopatrzenia pracowników mogą doprowadzić m. in. do wzrostu niezadowolenia klientów, opóźnień w realizacji inwestycji deweloperskich, wpływając negatywnie na wizerunek Spółki.

Nakłady finansowe ponoszone przez Emitenta na odpowiednie szkolenie i motywowanie zatrudnionych osób oraz w miarę potrzeb na rozbudowę kadry pracowniczej ograniczają do pewnego stopnia ryzyko powstawania tego typu problemów.

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

### **2.1.17 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.

Celem minimalizacji niniejszego ryzyka Emitent dąży do 1) nabywania nowych gruntów tylko pod konkretne inwestycje, 2) gospodarczego wykorzystywania posiadanych gruntów, 3) nabywania gruntów po przeprowadzeniu dokładnej ich analizy, 4) nabywanie gruntów, których analiza nie wykazała przeszkód dla rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji, 5) 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.

### 2.1.18 Ryzyko wad fizycznych nieruchomości

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży to zachodzi ryzyko, że w toku realizacji inwestycji deweloperskiej wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości, utrudniające lub uniemożliwiające realizację budowy zgodnie z przyjętym projektem. Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub niski poziom wód gruntowych.

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadza analizę nabywanych nieruchomości a w zawieranych umowach zobowiązuje zbywców nieruchomości do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidocznic się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

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

### 2.1.19 Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W ogłoszonej w dniu 30 czerwca 2021 r. nowelizacji ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego („**Ustawy deweloperskiej**”), wprowadzono Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, który ma na celu zabezpieczać pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z ww. ustawą płatnikiem składek jest każdy deweloper, a wysokość składki jest uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić 0,1% wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy, a dla rachunku otwartego maksymalne składki mają wynosić 1% wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy. Ponadto, powyższa ustawa przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Nadto nowe przepisy nie są pozbawione wad i mogą prowadzić do niepotrzebnych sporów pomiędzy nabywcami a przedsiębiorcami. Tak stać się może w przypadku rozwiązań dotyczących odstąpienia od umowy deweloperskiej z uwagi na wady istotne lokalu. Ustawodawca nie zdecydował się określić, jak katalogować dane usterki co może powodować nadużycia przez spekulantów poruszających się na rynku nieruchomości. W przypadku bowiem gdy uznają, że dane mieszkanie nie da im wystarczającego zysku, będą wyszukiwać w nim najmniejszych wad, by doprowadzić do rozwiązania umowy.

Powyższe może prowadzić do wzrostu kosztów po stronie deweloperów, co może negatywnie przełożyć się na wyniki finansowe Emitenta.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest przez Emitenta wskutek dbałości o zgodność zawieranych umów deweloperskich z aktualnie obowiązującą ustawą oraz korzystanie z profesjonalnej obsługi prawnej.

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

### 2.1.20 Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Popyt na rynku nieruchomości zależy w głównej mierze od dostępności kredytów hipotecznych, wysokości kosztów kredytowania oraz zdolności kredytowej nabywców lokali.

Spadek dostępności atrakcyjnych kredytów, pogorszenie zdolności kredytowej konsumentów, inflacja oraz wzrost stóp procentowych może w sposób negatywny wpłynąć na rentowność projektów deweloperskich.

Wskazane wyżej czynniki wpływają na możliwość pozyskania finansowania dłużnego w postaci kredytów hipotecznych przez potencjalnych klientów. Konsekwencją powyższego stanowić nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych, co w konsekwencji może przyczynić się do niewykupienia Obligacji Serii G.

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

### 2.1.21 Ryzyko spadku cen nieruchomości

Wpływ na osiągnięte przez Emitenta przychody oraz rentowność mają osiągnięte przychody ze sprzedaży oferowanych lokali oraz budowa atrakcyjnego portfela gruntów. Ceny, za które będą zbywane są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

- a) Sytuacji makroekonomicznej;
- b) Popytu na oferowane przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej nieruchomości oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- c) Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- d) Dostępności finansowania;
- e) Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- f) Przewidywań klientów co do kształtowania się cen w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki, a tym samym na możliwość zrealizowania wykupu Obligacji serii E.

Nadto, należy mieć na względzie, że realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen oraz zakładanych zysków z inwestycji.

W celu minimalizacji tego ryzyka Emitent dąży do jasnego określania harmonogramów poszczególnych projektów deweloperskich oraz utrzymania przyjętych harmonogramów, zarządzając tym samym ryzykiem przekroczenia terminów realizacji. Ponadto, Emitent dba o to by utrzymywać koszty realizacji inwestycji na poziomie pozwalającym na ich pokrycie ze sprzedaży nieruchomości nawet w przypadku spadku cen nieruchomości na rynku.

W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

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

### **2.1.22 Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy**

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2022 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 4,2%, 1,6% oraz 0,3%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), żywność, surowce energetyczne, produkty chemiczne, półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpił wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym kubaturowego, co ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

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

### **2.1.23 Ryzyko stopy procentowej**

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest częściowo zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania oraz dostosowuje walutę kredytu do waluty generowanych przychodów. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR dla kredytów złotych oraz EURIBOR dla kredytów walutowych. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

Zmiany rynkowych stóp procentowych mogą przekładać się w długim terminie również na wysokość stóp kapitalizacji przyjmowanych do wyceny nieruchomości komercyjnych posiadanych przez Grupę Emitenta, a tym samym na wycenę jego aktywów (wzrost stóp kapitalizacji powoduje spadek wartości aktywów).

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

### **2.1.24 Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie**

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.

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

#### **2.1.25 Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów**

Wybór niewłaściwej technologii może skutkować zwiększeniem kosztów realizacji inwestycji oraz niekorzystnie wpływać na tempo realizowanych prac. W szczególności wybór technologii bardziej pracochłonnej lub materiałochłonnej od przyjętej przez konkurentów negatywnie rzutuje na ofertę i konkurencyjność projektu deweloperskiego.

Tym samym obrana technologia wpływać może negatywnie na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju. Również nieodpowiedni wybór materiałów może znacząco przyczynić się nie tylko do wzrostu kosztów inwestycji, ale też opóźnień w jej realizacji.

Celem minimalizacji opisanego ryzyka Emitent dąży do wykorzystywania optymalnych technologii budowlanych oraz materiałów w toku realizacji projektów deweloperskich. Pomimo powyższego wykluczenie wystąpienia niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

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

#### **2.1.26 Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidzianymi przy pracy**

W przypadku branży deweloperskiej inwestycje realizowane są przy użyciu specjalistycznych maszyn, na wysokościach oraz przy użyciu materiałów zaawansowanych technologicznie. Ponadto, prace prowadzone są na zewnątrz, a tym samym osoby pracujące narażone są na czynniki atmosferyczne.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że wykonywanie prac związanych z budową wiąże się z ryzykiem wystąpienia wypadków oraz innych negatywnych, nieprzewidzianych zdarzeń podczas pracy.

Spółki dążą do minimalizacji opisanego ryzyka dbając o to by prace – zwłaszcza związane z obsługą maszyn - wykonywane były przez podmioty posiadające adekwatną wiedzę oraz umiejętności.

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

#### **2.1.27 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.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest poprzez realizację projektów deweloperskich Emitenta przy udziale renomowanych i sprawdzonych wykonawców oraz poprzez prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych. Ponadto, w ramach dotychczasowych działań podjętych celem mitygacji niniejszego ryzyka 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.

#### **2.1.28 Ryzyko związane z wyceną nieruchomości**

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wyceny, która będąc podstawą do określenia ceny transakcyjnej nieruchomości, z założenia powinna określać jej wartość rynkową w sposób rzetelny. Praktyka pokazuje jednak sytuacje, w których cena ta znacząco odbiega od wartości rynkowej. Powyższe ryzyko może zmaterializować się zarówno poprzez uiszczenie przez Emitenta nieadekwatnie wysokich cen za nabywane pod inwestycje nieruchomości, jak i wskutek niemożności osiągnięcia planowanych zysków ze sprzedaży lokali lub budynków.

Wskutek powyższego osiągnięte zyski będą znacząco niższe od planowanych, co zaś może przyczynić się do niskiej rentowności danej inwestycji deweloperskiej. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka przed nabyciem jakiegokolwiek nieruchomości Emitent poddaje ją szczegółowej analizie.

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

#### **2.1.29 Ryzyka związane z transakcjami nabywania nieruchomości**

Ryzyko to jest związane zarówno z kwestiami formalnymi, jak i faktycznymi koniecznymi do przejścia prawa własności nieruchomości. Nieprawidłowości w zakresie zgodności z prawem, stanem faktycznym lub wolą stron, czy też nieprawidłowe lub nieprecyzyjne zapisy w umowach mogą utrudnić, a nawet uniemożliwić przejście prawa własności. Powyższe – w zależności od okoliczności – może przyczynić się również do niemożności nabycia nieruchomości po cenie ustalonej przez strony w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości czy też do opóźnienia przejścia prawa własności.

By ograniczyć przedmiotowe ryzyko Emitent dokłada należytej staranności w procesie przygotowania transakcji, zwłaszcza w zakresie pozyskiwania wymaganych zgód oraz decyzji administracyjnych i podczas sporządzania umów zawieranych celem przeniesienia własności, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

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

### **2.1.30 Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Charakter działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej implikuje konieczność nabywania nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich.

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wad prawnych nieruchomości. Istnieje ryzyko, że nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja okażą się obciążone wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem jej wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych przez Spółki zaangażowane w inwestycję deweloperską, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, a tym samym uniemożliwić realizację inwestycji i osiągnięcie przychodów ze sprzedaży lokali na rzecz klientów.

Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadza analizę stanu prawnego nabywanych nieruchomości, a w zawieranych umowach zobowiązuje zbywców nieruchomości do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie stanu prawnego nieruchomości, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

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

### **2.1.31 Ryzyko związane z ochroną środowiska**

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

### **2.1.32 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta**

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w np. 11 Prawa Upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci 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, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa Upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta 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 słusznym 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, 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 nadzorca 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 nadzorca sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorca 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 postępowanie 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 w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu

Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości, Administrator Zabezpieczenia będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji z majątku Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wobec Emitenta 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 i podmioty z Grupy Emitenta, które ustanowią Hipotekę dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, 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, lub Grupy Emitenta byłaby znacząca.

## **2.2 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami i z ofertą Obligacji**

### **2.2.1 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 świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega zwłaszcza na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności tych świadczeń. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności innych zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji Spółki, 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 Obligacji 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 przypadku upadłości lub restrukturyzacji Emitenta 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 lub utrudniają realizację przez

Obligatariuszy uprawnienia 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, wierzycielności z Obligacji mogą nie być spłacane w pierwszej kolejności.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. 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 wierzycielności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni być w szczególności świadomi konieczności zachowania odpowiedniej dywersyfikacji inwestycji i wysokiego ryzyka występującego w przypadku zainwestowania wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu.

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

## **2.2.2 Ryzyko uznania ustanowienia Hipoteki oraz Poręczenia za bezskuteczne**

Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy może – w razie ogłoszenia upadłości Pana Piotra Hofmana – zostać uznane za bezskuteczne wobec masy upadłości. Zgodnie bowiem z np. 127 ust. 1 oraz np. 130 Prawa Upadłościowego sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela lub dokonał czynności prawnej, np. w postaci udzielenia poręczenia i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub gdy jest ono niewspółmiernie niskie w stosunku do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Pan Piotr Hofman otrzymuje za to wprawdzie ekwiwalent ekonomiczny w formie wystawianych faktur za świadczone usługi poręczenia z wynagrodzeniem rocznym określonym jako 1,25% sumy udzielonego zabezpieczenia jednak w przypadku podważania tych czynności przez syndyka, sędzia-komisarz może dostrzec brak ekwiwalentu (wynikającego z umowy), rekompensującego wprost obciążenie powstałe po stronie Pana Hofmana. Stwarza to ryzyko uznania – w toku postępowania upadłościowego Pana Hofmana – że hipoteka nie zabezpiecza roszczeń Obligatariuszy, a ewentualne dokonane już wypłaty środków na podstawie Umowy poręczenia, podlegają zwrotowi do masy upadłości. Warunkiem zastosowania tej regulacji jest złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości w ciągu roku od ustanowienia hipoteki (w przypadku jej wpisania, decydująca jest tu data złożenia wniosku), a w stosunku do dokonanych płatności – roku od ich dokonania. Niezależnie od tego, czy w związku z ustanowieniem hipoteki upadły otrzymał jakieś wynagrodzenie, obciążenie majątku upadłego hipoteką ustanowioną dla zabezpieczenia długu osoby trzeciej będzie uznane za bezskuteczne zawsze wtedy, gdy osobą trzecią jest m.in. spółka powiązana, dominująca lub zdominowana, chyba że zostanie wykazane, że nie doszło do pokrzywdzenia wierzycieli (art. 130 ust. 3 w zw. z art. 128 Prawa Upadłościowego).

Podobne skutki wystąpią w przypadku otwarcia przez Pana Piotra Hofmana postępowania sanacyjnego. Warunkiem zastosowania omawianej regulacji jest złożenie wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego w ciągu roku od ustanowienia hipoteki (w przypadku jej wpisania,

decydująca jest tu data złożenia wniosku), a w stosunku do dokonanych płatności – roku od ich dokonania.

Ponadto w przypadku upadłości Emitenta, Przedmiot Hipoteki stanowiący własność Pana Piotra Hofman nie będzie wchodzić w skład masy upadłości Emitenta i nie będą mieć zastosowania przepisy art. 483 i n. Prawa Upadłościowego, gdyż stanowi on składnik majątku podmiotu trzeciego.

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

### **2.2.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji**

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

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej 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 stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do 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, obligatoryjnego 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.

Zgodnie również z zapisami Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek Przypadku Naruszenia opisanego w Warunkach Emisji Obligacji.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

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

### **2.2.4 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy. Z uwagi na fakt, że Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

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

### **2.2.5 Ryzyko stopy procentowej i ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji**

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana Stopy Bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność Stopy Bazowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in. dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennej Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest obecnie ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark S.A. będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie w sprawie wskaźników referencyjnych może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę

do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji, które są obligacjami o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym

dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność

wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę Stopy Bazowej emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji również będzie wyższa. Natomiast, gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

W trzecim kwartale 2022 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników wybrał indeks WIRON jako rekomendowany indeks zastępujący dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z zaakceptowaną przez Komitet mapą drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON zakłada się w latach 2023-2024. Banki będą mogły wprowadzać do oferty kredyty stosujące indeks WIRON równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR. Założenia mapy drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2027 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent nie jest w stanie jednoznacznie ocenić w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR na wskaźnik alternatywny wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza.

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

#### **2.2.6 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. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza służącego do Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek 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.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

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

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

Emitent może podjąć w każdym czasie 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 od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji, 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 Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.

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

### **2.2.8 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, może wystąpić ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Po wprowadzeniu Obligacji do ASO, obrót obligacjami notowanymi w ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Grupy 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 Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedazy ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Grupy oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

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

### **2.2.9 Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji**

Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadkach opisanych w niniejszym Memorandum, w tym w szczególności gdy nie zostanie osiągnięty próg Emisji lub gdy nie zostaną spełnione pozostałe warunki przydziału Obligacji określone w Warunkach Emisji.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone bez żadnych odsetek i odszkodowań.

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

#### **2.2.10 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji**

Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać Przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji będzie Hipoteka ustanowiona na rzecz Administratora Zabezpieczenia, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z Hipoteki, do łącznej kwoty wskazanej w Warunkach Emisji i niniejszym Memorandum. Dochodzenie wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki przez Administratora Zabezpieczenia może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji Przedmiotu Hipoteki w ramach takich postępowań.

Wobec powyższego wartość Przedmiotu Hipoteki może ulec zmianie, a przedstawiona w Warunkach Emisji wycena Przedmiotu Hipoteki nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży Przedmiotu Hipoteki na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie. Pomimo zastrzeżenia w Warunkach Emisji obowiązku dokonywania Cyklicznej Wyceny i zobowiązania Emitenta do ustanowienia Hipoteki Uzupelniającej, istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotu zabezpieczenia okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

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

#### **2.2.11 Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem**

Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje będą miały w dniu rozpoczęcia emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku Nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie. Istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie wpisana w powyższym terminie z jakichkolwiek powodów. Istotne znaczenie w tym kontekście może mieć ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis hipoteki przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

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

### **2.2.12 Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji**

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązał się do momentu ustanowienia Hipoteki 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 Zabezpieczenia. 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 równej 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji wyemitowanych i niewykupionych 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 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych 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. Odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu Poręczenia jest także ograniczona czasowo - zobowiązania Poręczyciela z tytułu Poręczenia wygasają z chwilą ustanowienia zabezpieczenia w postaci Hipoteki.

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

### **2.2.13 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia**

Zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł z Wojciechem Pfadt, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczenia wykonuje we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń wynikające z oświadczenia o ustanowieniu Poręczenia i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczenia. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

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

#### **2.2.14 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty**

Na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, w zakresie zaprzestania naruszania tych przepisów, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Na podstawie art. 16 ust. 2 Ustawy o ofercie, w przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia Emitent powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

Powyższe sankcje mogą być stosowane przez Komisję Nadzoru Finansowego wielokrotnie w związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku zastosowania sankcji, o których mowa powyżej, po rozpoczęciu Oferty Obligacji Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem czasowego zamrożenia środków wpłaconych tytułem opłacenia zapisu na Obligacje.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Emitenta nie byłaby znacząca.

### **2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst**

#### **2.3.1 Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji do ASO**

Emitent na podstawie Warunków Emisji jest zobowiązany do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO. Istnieje ryzyko, że (i) Emitent nie złoży wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO albo (ii) organizator rynku podejmie uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do ASO. W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji w ASO. Niezłożenie przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do ASO w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji Obligacji będzie stanowiło podstawę do składania przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

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

### **2.3.2 Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że GPW jako organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Może mieć to miejsce w szczególności, gdy złożony przez Emitenta wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie spełni warunków formalnych określonych w regulacjach obowiązujących w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Adresując jeden z warunków formalnych określonych w regulacjach dotyczący łącznej wartości nominalnej Obligacji objętych wnioskiem o wprowadzenie do ASO Catalyst, Emitent wprowadził próg emisji na poziomie 50 000 Obligacji. W sytuacji nieosiągnięcia progu emisji, Emitent nie dokona Przydziału Obligacji, a emisja Obligacji nie dojdzie do skutku.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

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

### **2.3.3 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **2.3.4 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 alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, powołanej wcześniej ustawy, 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 powołanej wcześniej ustawy, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania Alternatywnego Systemu Obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym Alternatywnym Systemie Obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO Catalyst, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a) na wniosek Emitenta;
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO Catalyst, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, 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 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **2.3.5 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 alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO Catalyst, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e) 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.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu, 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 dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### 3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

#### 3.1 Emitent

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

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

**Piotr Hofman – Prezes Zarządu;**

**Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu.**

Sposób reprezentacji Emitenta:

Każdy członek zarządu samodzielnie

#### OŚWIADCZENIE EMITENTA

Działając w imieniu Emitenta 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.

W imieniu **HM Inwest S.A.** (Emitent)

---

**Piotr Mikosik**

Wiceprezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

### 3.2 Podmiot świadczący usługę oferowania

<b>Firma:</b>	Noble Securities S.A.
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres siedziby:</b>	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 12 422 31 00
<b>Faks:</b>	+48 12 411 17 66
<b>Strona internetowa:</b>	<a href="http://www.noblesecurities.pl">www.noblesecurities.pl</a>
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:biuro@noblesecurities.pl">biuro@noblesecurities.pl</a>

Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna za informacje zawarte w 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 i 2.3.5 Rozdziału 2 oraz w pkt 4.16 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

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

#### OŚWIADCZENIE FIRMY INWESTYCYJNEJ

W imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4 i 2.3.5 Rozdziału 2 oraz w pkt 4.16 Rozdziału 4 Memorandum Informacyjnego, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

W imieniu **Noble Securities S.A.**

---

**Dominik Ucieklak**

Prezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

---

**Iwona Ustach**

Wiceprezes Zarządu

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

## 4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY

### 4.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

#### 4.1.1 Informacja o emitowanych papierach wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii G spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 14 000 000,00 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych.

Cena emisyjna Obligacji wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych za jedną Obligację.

Podstawę prawną emisji instrumentów finansowych objętych Memorandum Informacyjnym stanowią:

- a) uchwała Nr 1/16/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 16 lutego 2024 roku. W sprawie ustanowienia Programu emisji obligacji,
- b) uchwała Nr 1/16/02/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G,
- c) uchwała Nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G,

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt 4.2 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Wobec powyższego Obligacje nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w KDPW.

Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

#### 4.1.2 Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta

Stosownie do pkt 2.2 Warunków Emisji, Obligacje objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

Z Obligacjami, poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu, nie jest związane jakiegokolwiek świadczenie pieniężne.

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacje pozostają niezabezpieczone, z zastrzeżeniem, że zabezpieczenia wiarytelności z tytułu Obligacji o których mowa w punkcie 4.4 niniejszego Memorandum, powinny zostać ustanowione na zasadach i w terminach opisanych w Warunkach Emisji.

#### 4.1.3 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta

##### 4.1.3.1 Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

#### 4.1.3.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o obligacjach

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień np. 8 ust. 4 – 8 oraz np. 8a Ustawy o obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o obligacjach, Ustawy o obrocie i Regulacjami KDPW.

Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

#### 4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) np. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach,
- b) np. 37b Ustawy o ofercie, z uwagi na tryb oferty publicznej Obligacji tj. w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu,
- c) Uchwała Nr 1/16/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie ustanowienia Programu emisji obligacji,
- d) Uchwała Nr 1/16/02/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G,
- e) uchwała Nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G („**Uchwała Emisyjna**”).

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

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie ze Statutem Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Emitenta i podjęciu stosownej uchwały w sprawie emisji obligacji przez Walne Zgromadzenie Emitenta.

Treść powyższych uchwał zamieszczona została w pkt 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

#### 4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

##### 4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta,

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.

W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługują będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

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 obowiązującego 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.

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.

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.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z np. 14 Ustawy o obligacjach.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Zgodnie z np. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli emitent jest w zwłocie 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 dni, chyba że warunki emisji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z np. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach, w przypadku likwidacji emitenta obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum.

Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

Obligacje stanowią 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.

### 4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania

#### 4.3.2.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- 1) Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 2) Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.
- 3) Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych).
- 4) Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta oraz na podstawie stopnia zaawansowania procesu ustanowienia zabezpieczenia.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

Wskaźnik Zadłużenia Netto →	=<1,2 (0%)	(1,2-1,4) (+0,5%)
Zdarzenie ↓		
Od kolejnego okresu odsetkowego następującego po okresie odsetkowym akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW (+0,25%)	0,25%	0,75%

- 5) Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w powyższej Macierzy, oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.

- 6) Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 7) Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 8) 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.
- 9) 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) Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
  - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
  - 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 – przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie np. 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.
- 11) Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 4.3.2.1 10) w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia

Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

- 12) 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.
- 13) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Płatniczego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 18.1 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 14) 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.
- 15) W przypadku, gdy zgodnie z pkt 4.3.2.1 9) powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

- 16) 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.
- 17) Agent Płatniczy 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 Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 18) Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) 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).
- 19) W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 20) Agent Płatniczego nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, 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).
- 21) 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.

#### **4.3.2.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania**

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

Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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).

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

#### 4.3.2.3 Termin wypłaty oprocentowania

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do Odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	5 marca 2024 r.	3 września 2024 r.	5 września 2024 r.	184
2.	5 września 2024 r.	3 marca 2025 r.	5 marca 2025 r.	181
3.	5 marca 2025 r.	3 września 2025 r.	5 września 2025 r.	184
4.	5 września 2025 r.	3 marca 2026 r.	5 marca 2026 r.	181
5.	5 marca 2026 r.	3 września 2026 r.	5 września 2026 r.	184
6.	5 września 2026 r.	3 marca 2027 r.	5 marca 2027 r.	181

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.

W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

#### 4.3.2.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

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.

#### 4.3.2.5 Wysokość Kwoty Odsetek

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.

Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

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

#### **4.3.3 Warunki wykupu Obligacji**

Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Przydziału Obligacji. Dniem Wykupu jest dzień 5 marca 2027 r.

Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:

- a) w przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
- b) na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji,
- c) na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji.

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.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

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.

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.

#### **4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta**

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).

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.

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 obowiązującego 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 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.

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

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.

#### **4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta**

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

**Emitent** – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji.

**Firma Inwestycyjna (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych** - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych.

**Agent Emisji** – podmiot odpowiedzialny w szczególności za weryfikację dokumentów stanowiących podstawę prawną emisji, weryfikację kompletności dokumentacji i oświadczeń Emitenta, weryfikację spełniania warunków rejestracji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych.

**Agent Płatniczy** – podmiot pośredniczący w przekazywaniu do KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia przez Emitenta świadczeń wynikających z Obligacji.

**Agent Dokumentacyjny** – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

**Administrator Zabezpieczenia** – podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Zabezpieczenia oraz rozdzielania uzyskanych środków pieniężnych pomiędzy Obligatariuszy.

**KDPW** – podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

#### 4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

- 4.4.1 W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje wiarytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 4.4.2 Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone do Dnia Przydziału, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje będą dodatkowo zabezpieczone po Dniu Przydziału.
- 4.4.3 Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 4.4.4 Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczenia, na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich zabezpieczeń, ustanowionych zarówno przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji, opisanych w niniejszych Warunkach Emisji. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone poprzez:

##### 4.4.4.1 Hipotekę umowną łączną

- a) Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia przez Poręczyciela do Dnia Przydziału do właściwego sądu wieczystoksięgowego kompletny i prawnie skuteczny wniosek o wpis hipoteki umownej łącznej na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomościach stanowiących własność Poręczyciela („**Hipoteka**”). Suma Hipoteki: nie mniej niż 200% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie więcej niż 28.000.000,00 zł,

##### b) Określenie Przedmiotu Hipoteki

Przedmiot Hipoteki („**Nieruchomości**”) stanowią”

Nieruchomość	Adres	Numer Księgi Wieczystej	Opis	Wartość operatu (w PLN)	Istniejące Obciążenia	Wzmianki w Dziale III i IV KW
Nieruchomość 1	UL. MORGOWA 1, WARSZAWA, lok B1	KW WA6M/00500080/8	Lokal usługowy o powierzchni 42,69 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe, przy ulicy Morgowej 1, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	441 000	Brak	Brak wzmianek
Nieruchomość 2	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 225	KW WA11/00027652/0	Lokal usługowy o powierzchni 90,98 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji	1 309 000	Hipoteka umowna w kwocie 1 500 000,00 zł na rzecz Jarosława Mielcarza na zabezpieczenie	Dział III – brak wzmianek, Dział IV – wzmianka z 23 marca 2023 r. o wykreślenie hipoteki umownej

			budynku wielorodzinnego.		kwoty pożyczki oraz odsetek maksymalnych ustawowych za opóźnienie, kosztów dochodzenia wszelkich należności wynikających z umowy pożyczki z dnia 28.11.2022 r.	
<b>Nieruchomość 3</b>	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 224	KW WA11/00027651/3	Lokal usługowy o powierzchni 92,26 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 072 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 4</b>	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U1	KW WA6M/00492165/8	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 35,43 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga – Południe, przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	383 000	Hipoteka umowna łączna na rzecz Getin Noble Bank S.A. (złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak wzmianek Dział IV- 1.wzmianka z 4.11.2022 r. wniosek o zmianę hipoteki, 2. wzmianka z 19.01.2024 r. wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego, 3. wzmianka z 6.07.2023 o wykreślenie hipotek umownej łącznej, 4. wzmianka z 29.11.2022 wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego
<b>Nieruchomość 5</b>	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U2	KW WA6M/00492166/5	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 29,03 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga - Południe przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	313 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 6 i 7</b>	UL. PRZEWORSKA 2, WARSZAWA, lok U2 i U3	KW NR WA6M/00508749/2, WA6M/00508750/2	Lokale usługowo – handlowe o powierzchni 62,77 mkw. i 63,05 mkw.	1 385 000	Brak	Brak wzmianek

			zlokalizowane są w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Przeworskiej 2, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Lokale nr U2, U3 są ze sobą połączone i tworzą funkcjonalną całość.			
<b>Nieruchomość 8</b>	UL. CZUŁCHOWSKA 74, WARSZAWA, lok U2	KW WA1M/00513094/8	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 41,95 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Człuchowskiej 74, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	526 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 9</b>	UL. AUGUSTA KORDECKIEGO 45, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00506600/2	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 28,22 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Augusta Kordeckiego 45, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	299 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 10</b>	UL. SASKA 16, WARSZAWA, U4	KW WA6M/00474081/3	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 94,35 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Saskiej 16, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 495 000	Dział III – roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 11</b>	ULICA FABRYCZNA 8, WARSZAWA, lok 39	KW Nr WA4M/00448990/3	Lokal mieszkalny nr 39, położony przy ul. Fabrycznej nr 8 w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście.	753 000	Dział IV – hipoteka umowna łączna na kwotę 90.000000,00 zł	Dział III – brak wzmianek Dział IV – 1. wzmianka z 17.01.2014 r.

			Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszaniowej „Torwar”.		na rzecz Getin Noble Bank S.A.(złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego, 2. wzmianka z 15.12.2023 skarga na orzeczenie referendarza sądowego w sprawie odmowy zmiany nazwy wierzyciela hipotecznego 3.wzmianka z 6.07.2023 wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej
<b>Nieruchomość 12, 13, 14, 15</b>	UL. AUGUSTÓWKA 8, WARSZAWA, lok U2, U3, U3, U5	KW WA2M/00531108/9; WA2M/00531109/6; WA2M/00531110/6; WA2M/00531111/3	Lokal usługowo – handlowy o łącznej powierzchni 443,15 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ulicy Augustówka 8, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest Do lokalu przynależy prawo korzystania z łącznie 15 miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych przed budynkiem oraz prawo korzystania z łącznie 5 ogródków.	5 245 000	Dział III (każdej KW)- Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorodzinnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 16</b>	UL. BIAŁEJ KONICZYNY 15, WARSZAWA, lok L8	KW WA2M/00539526/1	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 65,55 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Mokotów przy ulicy Białej Koniczyny 15, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 130 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 17</b>	UL. OSIECKA 53, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00531334/0	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,24 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-	724 000	Dział III – roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową	Dział III – brak wzmianek Dział IV – 1. wzmianka z 19.01.2024 - wniosek o

			Południe przy ulicy Osieckiej 53, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.		w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. O przekształceniu prawa użytkownika wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów  Dział IV – hipoteka umowna łączna na kwotę 90.000000,00 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A.(złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego 2. 7.07.2023 - wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej, 3. wzmianka z dnia 3 marca 2023 zmiana hipoteki umownej łącznej 4. wzmianka z 3 marca 2023 - wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego
<b>Nieruchomość 18</b>	UL. NARWIK 12, WARSZAWA, lok U1	KW WA1M/00500069/0	nieruchomość lokalowa nr U1 Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,70 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Narwik 12, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	871 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 19</b>	ULICA PZREWODNIKA JÓZEFA KRZEPTOWSKIEGO Nr 31 i 31A, ZAKOPANE, lok 3	KW Nr NS1Z/00049197/0	Lokal mieszkalny nr LM3, położony przy ul. Krzeptowskiego nr 31 i 31A w Zakopanem, w gminie Zakopane, w powiecie tatrzańskim, w woj. małopolskim. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1Z/00049197/0. Lokal położony jest na 1 piętrze i poddaszu budynku składającego się z 3 kondygnacji naziemnych.	1 716 000	Brak	Brak wzmianek

<b>Nieruchomość 20</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 53	KW PO2P/00299639/1.	Lokal mieszkalny nr 53, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności..	822 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 21</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 58	KW PO2P/00299657/3.	Lokal mieszkalny nr 58, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności.	609 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 22</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 47	KW PO2P/00300468/2	Lokal mieszkalny nr 47, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności.	673 000	Brak	Brak wzmianek
<b>SUMA:</b>				<b>19 766 000</b>		

c) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 180 dni od Dnia Przydziału u na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie. Przez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV ksiąg wieczystych. Emitent przed datą podpisania niniejszego dokumentu złożył do właściwych miejscowo sądów wieczystoksięgowych wnioski o wykreślenie wszystkich istniejących hipotek na Nieruchomościach.

d) Wycena Przedmiot Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego („**Emerson Evaluation sp. z o.o.**”). Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy wycenił Przedmiot Hipoteki na łączną kwotę: 19 766 000 PLN której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („**Skrót Wyceny**”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Wycena została potwierdzona przez Paweł Skrzecz Obsługa Rynku Nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, Piasecznie (Nieruchomość 1-18), przez Kancelarię Nieruchomości Magdalena Ślufarska w odniesieniu do nieruchomości w Zakopanem (Nieruchomość 19) oraz Integro Team Sp. z o.o. w odniesieniu do nieruchomości w Poznaniu (Nieruchomość 20-22).

e) Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu

z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczenia działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

f) Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co Inwestor oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na I (pierwszym) miejscu hipotecznym, w wysokości nie mniejszej niż 200% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji.

g) Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- (i) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w p pkt ii) i iii) poniżej), pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- (ii) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 200%, oraz
- (iii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki

(Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 70%.

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- (i) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) Grupy Emitenta, lub
- (ii) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem spełnienia wymogów określonych lit. g) ppkt (ii) powyżej oraz po wcześniejszym wykupie części Obligacji, lub
- (iii) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 (sześć) miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

h) Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki. Powyższy zakaz nie dotyczy hipotek istniejących na dzień opublikowania Memorandum.

i) Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

- (i) Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 stycznia 2025 r.
- (ii) Jeżeli według stanu na 30 dni od daty Cyklicznej Wyceny („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 75% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców

zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („Wskaźnik LTV”), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:

- A. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 75%, lub
  - B. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Dodatkowe Zabezpieczenie**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 75% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.
- (iii) Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 75%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezzwrotną odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

j) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

Emitent zobowiązuje się doprowadzić złożenia przez Poręczyciela jako właściciela Nieruchomości do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości**”)

#### 4.4.4.2 Przelew wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Pożyczkobiorcy przez Emitenta

Emitent zobowiązuje się do zawarcia do Dnia Przydziału zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek.

Nadto, Emitent zobowiązuje się, że każdorazowo w nieprzekraczalnym terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia z Pożyczkobiorcą umowy pożyczki wchodzących w skład Pożyczek SQD,

zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek.

Wierzytelność z tytułu udzielonych Pożyczek SQD stanowi Zabezpieczenie pozostałych Obligacji. Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitenta nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie zmiany Pożyczek SQD wymagają zgody Administratora Zabezpieczenia. Emitent będzie składać Administratorowi Zabezpieczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, kopię każdego aneksu do umowy, na podstawie której Emitent udzielił Pożyczkobiorcy Pożyczki SQD – w każdym przypadku 7 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do takiej umowy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD będą zaliczane:

- (i) w pierwszej kolejności, na zaspokojenie wierzytelności z Obligacji;
- (ii) w drugiej kolejności, na pokrycie lub na poczet pokrycia udokumentowanych zasadnych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia (lub osoby przez niego upoważnione) w związku z wykonaniem jego funkcji w tym również wykonywanie Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, w tym także w związku z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia ustanowionego na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD.

#### **4.4.4.3 Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości**

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Poręczyciela jako ubezpieczający zawarł do Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Poręczycielowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego każdej następnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącej ich kontynuacją.

Określenie polis ubezpieczeniowych:

Nieruchomość	Adres	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Morgowa 1 lok B1	19043 nr 4397109	20.11.2023 - 19.11.2024
Nieruchomość 2	Jarząbka 26 l. 225 Piaseczno	19043 nr 4398634	11.12.2023 - 10.12.2024
Nieruchomość 3	Jarząbka 26 l. 224 Piaseczno	19043 nr 4385955 +aneks	06.07.2023-05.07.2024
Nieruchomość 4	Prochowa U1	19043 nr 4390543	10.09.2023- 09.09.2024
Nieruchomość 5	Prochowa U2	19043 nr 4390540	10.09.2023 - 09.09.2024

Nieruchomość 6	Przeworska 2 lok U3	19043 nr 4397148	28.11.2023-27.11.2024
Nieruchomość 7	Przeworska 2 lok U2	19043 nr 4397147	28.11.2023-27.11.2024
Nieruchomość 8	Człuchowska 74 lok U2	19043 nr 4385042	05.07.2023 - 04.07.2024
Nieruchomość 9	Kordeckiego 45 LU1	19043 nr 4377811	07.04.2023 - 06.04.2024
Nieruchomość 10	Saska	19043 nr 4383591	29.06.2023- 28.06.2024
Nieruchomość 11	Fabryczna 8 L. 39	19044 NR 6033220	24.05.2022-23.05.2025
Nieruchomość 12	Augustówka 8 U2	19043 nr 4393461	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 13	Augustówka 8 U3	19043 nr 4393463	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 14	Augustówka 8 U4	19043 nr 4393462	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 15	Augustówka 8 U5	19043 nr 4393459	10.10.2023-09.10.2024
Nieruchomość 16	Białej Koniczyny 15 l. L8	19043 nr 4385041	06.07.2023-05-07.2024
Nieruchomość 17	Osiecka 53 LU1	19043 nr 4381137	25.05.2023-24.05.2024
Nieruchomość 18	Warszawa ul. Narwik 12 lok. U1	19043 nr 4398633	07.12.2023-06.12.2024
Nieruchomość 19	Zakopane ul. Krzepkowskiego	1000328251	09.07.2023-08.07.2024
Nieruchomość 20	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 53	19044 nr 6160854	22.11.2022-21.11.2025
Nieruchomość 21	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 58	19044 nr 6160855	22.11.2022-21.11.2025
Nieruchomość 22	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 47	19044 nr 6263887	04.04.2023-03.04.2026

Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitenta nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych:

- (i) w pierwszej kolejności, na zaspokojenie wierzytelności z Obligacji;
- (ii) w drugiej kolejności, na pokrycie lub na poczet pokrycia udokumentowanych zasadnych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia (lub osoby przez niego upoważnione) w związku z wykonaniem jego funkcji w tym również wykonywanie Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, w tym także w związku z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia ustanowionego na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych.

#### **4.4.4.4 Umowa Rachunku Zastrzeżonego**

Nie później niż w Dniu Przydziału, Emitent zawrze Umowę Rachunku Zastrzeżonego z NS oraz udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym rachunku, na warunkach zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem założeń opisanych w niniejszym punkcie Memorandum. Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie stanowił, iż:

- (i) Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następować spłata Pożyczek SQD, które to pożyczki zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 4.4.4.2 Memorandum;
- (ii) Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następować przelew należności z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 4.4.4.3 Memorandum;
- (iii) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek Zastrzeżony będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym w celu wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu z zastrzeżeniem pkt 13.3.1 Warunków Emisji lub na obsługę Odsetek od Obligacji;

#### **4.4.4.5 Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Poręczyciela**

Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich.

Zapłata przez dłużnika i otrzymanie przez wierzyciela podporządkowanego 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.

#### **4.4.4.6 Weksel własny in blanco Emitenta**

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksła Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:

- (i) Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksła Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową;
- (ii) Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.
- (iii) Deklaracja Wekslowa upoważnia do uzupełnienia Weksła Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia

w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewiduje między innymi, że:

- A. maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej.
  - B. 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 Zabezpieczenia;
- (iv) Zaspokojenie z Weksla 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;
- (v) Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, odpowiedzialności z tytułu Hipoteki i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”)

#### 4.4.4.7 Poręczenie

Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Pan Piotr Hofman ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji zabezpieczenie w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu cywilnego, którego umowa, opatrzona notarialnie poświadczonymi podpisami stron, zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach, a poręczenie zostanie udzielone do wysokości nie niższej niż równowartość 200% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („**Poręczenie**”).

Poręczenie zostanie udzielone na okres do czasu prawomocnego wpisania Hipoteki na Nieruchomościach, nie dłużej jednak niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia oraz Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 30 (trzydziestu) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez

Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczenia 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).

Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że 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 obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 5 marca 2028 r. Administrator Zabezpieczenia zobowiąże się w odrębnej czynności prawnej do niepodejmowania żadnej czynności na podstawie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela po prawomocnym wpisie Hipoteki na Nieruchomościach, lub dokona innej czynności o identycznym skutku..

Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Wcześniejszego Wykupu;
- prawo do udziału i podejmowania decyzji w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy;
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

#### **4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczenia ustanowionym w związku z emisją Obligacji**

##### **4.6.1 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia**

<b>Nazwa (firma) administratora:</b>	Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny
<b>Forma prawna:</b>	jednoosobowa działalność gospodarcza
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Adres do doręczeń:</b>	ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek
<b>Telefon:</b>	600349777
<b>e-mail:</b>	w.pfadt@kancelaria-wprp.pl
<b>Strona internetowa:</b>	www.kancelaria-wprp.pl

<b>REGON:</b>	12178415
<b>NIP:</b>	9511467270

Komunikacja Administratora Zabezpieczenia z Obligatariuszami będzie odbywała się poprzez zamieszczanie właściwych komunikatów na stronie internetowej Administratora Zabezpieczenia tj. [www.kancelaria-wprp.pl](http://www.kancelaria-wprp.pl) lub każdej innej, która ją zastąpi. Komunikacja Obligatariuszy do Administratora Zabezpieczenia powinna być kierowana na adres do doręczeń wskazany powyżej. Dodatkowo, Administrator Zabezpieczenia wskazuje do kontaktu dla Obligatariuszy następujący adres poczty elektronicznej: [w.pfadt@kancelaria-wprp.pl](mailto:w.pfadt@kancelaria-wprp.pl).

#### **4.6.2 Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia**

Umowa z Administratorem Zabezpieczenia stanowi Załącznik 7.6 do niniejszego Memorandum („Umowa z AZ”).

Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia w odniesieniu do Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:

- 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;
- administrowania Hipoteką, pozostałymi Zabezpieczeniami ustanawianymi w ramach oraz wykorzystania każdego Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych przez Poręczyciela uprawnione do ustanowienia Hipotek na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, oraz w związku z udzieleniem poręczenia na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji („Inne Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji”), w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy;
- dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki, Zabezpieczeń, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i o ile będzie miało zastosowanie Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, w stanie umożliwiającym najwyższe zaspokojenie Obligatariuszy, w tym w szczególności do:
- zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym Hipoteki oraz pozostałych Zabezpieczeń,
- żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki, Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Innych Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji oraz pozostałych Zabezpieczeń;
- podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Zabezpieczeń wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności;
- dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wierzytelności, przy czym spełnienie świadczenia będzie następowało w walucie w jakiej obligacje zostały wyemitowane w ramach Programu. Przeliczenie

kursów walut będzie następowało zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na zasadach ogólnych;

- wyrażenia zgody na wykreślenie Hipoteki i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki – z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

#### **4.6.3 Wskazanie obowiązków Emitenta wobec Administratora Zabezpieczenia**

Na zasadach określonych w Warunkach Emisji i Umowie z AZ, Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczenia:

- Ustanowienia Zabezpieczeń na zasadach oraz w terminie wskazanych w Warunkach Emisji,
- Emitent zobowiązany jest także:
  - ✓ do przekazania do Administratora Hipoteki egzemplarzy Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
  - ✓ zawiadamiać Administratora Zabezpieczenia o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji Obligacji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;
  - ✓ zawiadamiać Administratora Hipoteki o emisji każdej serii Obligacji oraz przekazywać mu poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji takiej serii;
  - ✓ zawiadamiać Administratora Zabezpieczenia 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 Zabezpieczenia wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

#### **4.6.4 Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczenia 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 Zabezpieczenia 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.

Administrator Zabezpieczenia zobowiązany będzie wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednio Hipoteki, w przypadku spełnienia przez Emitenta wszystkich świadczeń z Obligacji oraz w innych przypadkach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia 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 Zabezpieczenia 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 pkt 8.1, 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.

W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i innych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki 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 Zabezpieczenia zwróci środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta**

Obligacje stanowią 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.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta**

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji.

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. 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.

Dzień Wykupu przypadać będzie 5 marca 2027 roku.

#### **4.8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o obligacjach**

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

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 Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach**

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

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).

#### **4.8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

##### **4.8.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach**

- a) 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.
- b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

##### **4.8.3.2. 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.

##### **4.8.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

###### a) Zaprzestanie działalności

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie

uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

b) 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 49,8% głosów, pośrednio lub bezpośrednio, w ogólnej liczbie głosów Emitenta oraz mniej niż 49,8% udziału w zyskach.
- (iii) zmianie ulegnie struktura właścicielska Pożyczkobiorcy, wskutek czego Emitentowi będzie przysługiwało mniej niż 70% głosów, pośrednio lub bezpośrednio, w ogólnej liczbie głosów Pożyczkobiorcy oraz mniej niż 70% udziału w zyskach Pożyczkobiorcy;

c) 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

d) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 1,4.

e) Rozporządzanie majątkiem.

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 procent skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego, 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 pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

Jeżeli 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 oraz pożyczek udzielonych Podmiotom Powiązanym z Poręzcycielem do łącznej kwoty 2 000 000 PLN.

g) Podporządkowanie Pożyczek

Wierzytelności wynikające z tytułu Pożyczek Właścicielskich (bez należnych odsetek) nie będą podporządkowane spłacie Obligacji w okresie do wykupu Obligacji.

h) Zabezpieczenie

- (i) Jeżeli środki ze zwrotu Pożyczek SQD nie zostaną przeznaczone na wykup Obligacji; lub
- (ii) Jeżeli Emitent nie poinformuje Firmy Inwestycyjnej o udzieleniu Pożyczki SQD, na które zostały przeznaczone środki z Obligacji; lub
- (iii) Jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku Nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie; lub
- (iv) Jeżeli w terminie 180 dni od złożenia wniosku o ustanowienie Dodatkowego Zabezpieczenia Hipoteka nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie; lub
- (v) Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń stanie się nieważne, nieegzekwowalne lub okaże się niezgodne z prawem; lub
- (vi) Jeżeli na jakiegokolwiek Nieruchomości zostanie ustanowione inne zabezpieczenie niż Hipoteka, chyba że:
  - A. zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup Obligacji; lub
  - B. analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji.

i) Wartość zabezpieczenia

Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 75%. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych tj. poprzez przeznaczenie środków pieniężnych w wysokości wyrównującej wskaźnik LTV lub w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych liczonych od dnia, w którym Emitent jest zobowiązany do udostępnienia informacji na temat poziomu tego wskaźnika w Dniu Weryfikacji zgodnie z pkt 15.5 lit. h) Warunków Emisji w przypadku Dodatkowego Zabezpieczenia (w w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie Dodatkowego Zabezpieczenia)

j) Udzielenie finansowania

Jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem pożyczek udzielonych

Podmiotom Powiązanim z Poręczycielem w łącznej wysokości do kwoty 2 000 000 PLN (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki) z wyłączeniem:

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce

k) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia lub innego zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia w inny sposób zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta.

l) 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 wyemitowanych w ramach Programu.

m) 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).

n) 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 wyemitowanych w ramach Programu.

o) Postępowanie egzekucyjne

- (i) Jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Pożyczkobiorcy; lub
- (ii) Jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Pożyczkobiorcy 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 lub Pożyczkobiorcę 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 lub Pożyczkobiorca złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

p) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub Podmiot Zależny 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.

q) Niewypłacalność Emitenta

- (i) Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (ii) Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (iii) Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) Pożyczkobiorca ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu Texto Refundido de la Ley Concursal zatwierdzonej królewskim dekretem ustawodawczym nr 1/2020 z dnia 5 maja 2020 r.; lub
- (v) Pożyczkobiorca uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub
- (vi) w odniesieniu do majątku Pożyczkobiorcy wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator.

r) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
  - A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub
  - B. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
  - C. w przedmiocie 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.
- (ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (iii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwał, o których mowa powyżej lub nastąpi złożenie przez Emitenta wniosku, o którym mowa w pkt (i) lit. A - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;

- (iv) 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;
- (v) Z inicjatywny wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.

s) Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników 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.

t) Realizacja celu emisji

Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego raportu okresowego przypadającego na dzień 26 kwietnia 2024 r. nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o (i) spłacie obligacji serii E wraz z należnymi odsetkami, (ii) pokryciu kosztów emisji obligacji serii G wraz z należnymi odsetkami, (iii) realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5.1.2 Warunków Emisji w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji.

u) Niespełnienie celu emisji Obligacji

Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5 Warunków Emisji;

v) 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.

w) Oowiązki informacyjne

- (i) Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18.1 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone; lub
- (ii) Jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekracza 3 (trzy) Dni Roboczych.

x) Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr

Jeżeli w ciągu miesiąca od Dnia Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr.

y) Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalystr

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.

Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji 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 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

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 w sposób wskazany w pkt 13.3.4 Warunków Emisji, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji, 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) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

**4.8.3.4. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:**

- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.

- c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”).
- d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien być zawiadomiony o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4 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**”);
- e) 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. 78<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego);
- f) 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 13.3.1 lub 13.3.2 Warunków Emisji albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- g) 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;
- h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.

#### **4.8.4 Opcja Przedterminowego Wykupu 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. Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

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.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3 Warunków Emisji, 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.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4 Warunków Emisji, 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.

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 wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,5% (jeden i 50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I i II Okresie Odsetkowym;
- b) 0,5% (50/100 p.p.) w wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III Okresie Odsetkowym;
- c) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IV Okresie Odsetkowym;
- d) 0% w pozostałych Okresach Odsetkowych.

#### **4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Źródłem spłaty 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.

#### **4.10. W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu**

Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 50 000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

#### **4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych.**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **4.12. Informacje dotyczące 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 będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

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

Zarząd Emitenta szacuje, że koszty oferty publicznej Obligacji nie powinny przekroczyć 750 000 złotych w przypadku przydzielenia wszystkich Obligacji na łączną kwotę 14 000 000 złotych.

Na szacunkową kwotę kosztów emisji Obligacji składają się: prowizja za plasowanie, koszty sporządzenia dokumentów ofertowych, koszty doradztwa, koszty administracyjne, opłaty sądowe i notarialne.

#### **4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniższe informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie ich przygotowywania oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej 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 poniższym opisie mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym opisie informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie 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 lub prawnym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

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

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych, fundacji).

#### **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 Rzeczpospolita 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 ogłaszającym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszającym 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 (niezapłacenie) 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 2024 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).

Nieopobranie 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 powiązanim 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 osiągnięcia (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 uzyskanym 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 2000000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2000000 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. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 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 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 – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy**

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji oraz nie przewiduje zawarcia takich umów w odniesieniu do Obligacji w przyszłości.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.16.1 Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta**

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną, jak również osoby fizyczne.

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 przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności 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.

W szczególności Rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmy) 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, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- 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 lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

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 Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

Harmonogram publicznej Oferty Obligacji:

<b>20 lutego 2024 r.</b>	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
<b>1 marca 2024 r.</b>	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
<b>5 marca 2024 r.</b>	Przewidywany Przydział Obligacji
<b>Nie później niż 8 marca 2024 r.</b>	Przewidywany Dzień Emisji – dzień zapisania Obligacji w Ewidencji

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania Inwestora złożonym Zapisem. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Zapisem.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o ofercie, 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 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 Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

#### **4.16.3 Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika**

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

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- a) w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista dostępna jest na stronie internetowej [www.noblesecurities.pl](http://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. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Formularz służący do złożenia Zapisu, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Memorandum Informacyjnym, stanowi przyjęcie oferty nabycia Obligacji przez Inwestora. W przypadku złożenia Zapisu w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia Zapisu – 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, przyjmując ofertę nabycia Obligacji, 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 oferty nabycia Obligacji w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym Zapisem do Dnia Emisji. Zapis przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedojeździe Emisji do skutku, a w przypadku dojeździe emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – od Dnia Emisji.

Zapisy przyjmowane będą wyłącznie od inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

W Dniu Emisji Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną wskazanym przez Inwestora w formularzu służącym do złożenia Zapisu. Inwestor może zdecydować o zdeponowaniu Obligacji po ich rejestracji w KDPW na innym rachunku papierów wartościowych niż rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w zdaniu powyżej.

#### **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, 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 w rozumieniu art. 78(1) Kodeksu cywilnego, 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. 33(1) Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;

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. 33(1) Kodeksu cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;

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. 33(1) 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, 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 Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Inwestor zobowiązuje się w chwili składania zapisu zapewnić na swoim Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną, środki pieniężne w pełnej wysokości stanowiącej iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Zapisie i Ceny Emisyjnej.

Skutkiem prawnym niezapewnienia przez Inwestora środków w wysokości wskazanej powyżej w chwili składania Zapisu może być nieważność Zapisu na Obligacje, chyba że Zapis zostanie potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych.

Składając Zapis, Firma Inwestycyjna zobowiązana jest dokonać zapłaty za Obligacje w terminie do ostatniego dnia składania zapisów wskazanego w pkt 4.16.2 Memorandum, w pełnej kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i liczby Obligacji, na którą składa Zapis.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Inwestora w kwocie niższej niż iloczyn Ceny Emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji wskazanej w Zapisie, 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, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Złożenie Zapisu i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że Zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

#### **4.16.5 Informacja 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 za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W 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 Informacyjnego, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwóch) 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 Informacyjnego.

Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o ofercie, Emitent może dokonać przydziału papierów wartościowych nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

#### **4.16.6 Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych**

Emitent dokona przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt 4.16.2 Memorandum Informacyjnego. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:

- a) opłacenia zapisów przez Inwestorów;
- b) osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w Warunkach Emisji;
- c) dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczenia oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:
  - (i) wniosku Poręczyciela o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach stanowiących własność Poręczyciela na pierwszym miejscu hipotecznym i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
  - (ii) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Poręczyciela jako właściciela Nieruchomości;
  - (iii) wystawionego przez Emitenta weksła własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia;
  - (iv) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji,
  - (v) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;
  - (vi) umów przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych;
  - (vii) umowy cesji z Pożyczki SQD;
  - (viii) umowy podporządkowania Umów Właścicielskich;
  - (ix) Umowy Rachunku Zastrzeżonego
  - (x) umowy Poręczenia wraz z Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji Zapisami 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, 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 złożone przez tego samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z Zapisów.

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

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu zapisania w Ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w Depozycie.

#### **4.16.7 Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta Zapisem, wpłata dokonana przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przy składaniu Zapisu. 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 Przydziału.

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu Zapisu. 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 jednocześnie z przekazaniem 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 Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Oferta nie dojdzie do skutku, jeśli nie zostanie osiągnięty próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, który został wyznaczony na poziomie 50 000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

Emisja może nie dojść do skutku w razie niezastnienia na Dzień Przydziału Obligacji warunków przydziału Obligacji wskazanych w Warunkach Emisji.

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 od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych w ocenie Emitenta powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- 2) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- 3) 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;
- 4) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

**4.16.9 Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje Inwestorów w sposób w jaki Memorandum Informacyjne zostało im udostępnione.

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

**4.17 Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, 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.**

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 14 000 000 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych.

Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

- 1) w pierwszej kolejności na całkowity wykup Obligacji serii E wraz z należnymi odsetkami;
- 2) finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii  
Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

## 5. DANE O EMITENCIE

**5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

<b>Nazwa (firma):</b>	HM Inwest Spółka Akcyjna
<b>Forma prawna:</b>	Spółka akcyjna
<b>Kraj siedziby</b>	Rzeczpospolita Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres siedziby:</b>	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 616 31 94
<b>Strona internetowa:</b>	www.grupainwest.pl
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro@grupainwest.pl
<b>REGON:</b>	015717427
<b>NIP:</b>	1132482686

### 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

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z Umową Spółki i innymi właściwymi przepisami prawa.

### 5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie 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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000424095.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

### 5.5 Krótki opis historii emitenta

Wybrane istotne wydarzenia z historii Spółki i jej Grupy:

<b>2004r.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rozpoczęcie działalności deweloperskiej przez spółkę HM Inwest Sp. z o.o.</li> </ul>
<b>2012r.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Powstanie Spółki przez przekształcenie HM Inwest Sp. z o.o. na spółkę HM Inwest S.A.</li> </ul>
<b>2013r.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Debiut Emitenta na NewConnect</li> </ul>
<b>2015r.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> </ul>

2017 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zawiązanie pierwszej spółki celowej JP DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POZNAŃ KARPIA SPÓŁKA KOMANDYTOWA do realizacji pierwszego projektu deweloperskiego w Poznaniu</li> </ul>
2018r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Współpraca z BGKN przy przygotowywaniu dwóch inwestycji w ramach rządowego Programu Mieszkanie Plus – realizowane inwestycje znajdują się w Poznaniu i w Łomnej,</li> <li>Wpis do KRS spółki HM Factory Sp. z o.o. – rozpoczęcie działalności produkcyjnej,</li> <li>Wpis do KRS spółki HM Construction Sp. z o.o. – rozpoczęcie działalności wykonawczej,</li> <li>Rozpoczęcie działalności na rynku hiszpańskim poprzez spółkę SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.</li> </ul>
2019r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Debiut Emitenta na GPW</li> </ul>
2020r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
2022r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zawiązanie spółki celowej JASIELSKA INWEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ do realizacji największego projektu deweloperskiego w historii Grupy Emitenta (374 mieszkań)</li> <li>Wycena znaku towarowego Grupa Inwest na kwotę: 11 340 000 zł</li> </ul>
2023r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sprzedaż udziałów HM Factory Sp. z o.o.</li> </ul>

Źródło: Emitent

## 5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych 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 31.12.2022 r. (dane w zł)	Stan na dzień 30.09.2023 r. (dane w zł)
<b>Kapitał własny, w tym:</b>	42 338 005	75 958 182
<b>Kapitał podstawowy</b>	2 336 312	2 336 312
<b>Zyski zatrzymane</b>	39 994 885	73 712 011
<b>Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych</b>	6 808	- 90 141

Źródło: Emitent, sprawozdanie skonsolidowane

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**

Na dzień publikacji Memorandum akcje Emitenta są notowane na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, Emitent nie wystawiał żadnych kwitów depozytowych.

**5.9 Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym**

Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

**5.10 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta**

Wobec Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

**5.11 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 emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań**

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

**5.12 Zobowiązania emitenta, 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 30.09.2023 r. najbardziej istotnymi zobowiązaniami finansowymi Grupy Emitenta były:

Obligacje na okaziciela serii	Data emisji	Wartość Emisji (w tys. zł)	Waluta	Termin wykupu
E	31.12.2021	10 000	PLN	30.03.3024
F	30.02.2022	4 195	PLN	30.03.2024
<b>Razem</b>		<b>14 195</b>		

Źródło: Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Na dzień 30 września 2023 r. łączne zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji wyniosły ok. 14,195 mln zł. Po dniu 30 września 2023 r. miał miejsce częściowe wykupy obligacji serii E (5,0 mln zł wartości nominalnej) oraz całościowy wykup obligacji F (4,195 mln zł wartości nominalnej).

Emitent zakłada, że źródłem spłaty pozostałych do wykupu obligacji serii E będą środki pozyskane w ramach emisji Obligacji serii G (cel emisji wskazany w pkt 4.17 Memorandum).

Na dzień 30 września 2023 r. Emitent posiadał następujące zobowiązania o charakterze finansowym:

Bank	Produkt	Kwota przyznana (w tys. Zł)	Waluta	Saldo na dzień 30.09.2023 (w tys. Zł)	Termin spłaty
Bank Nowy S.A	Kredyt deweloperski	75 160	PLN	20 696	24.11.2025
Bank Nowy S.A.	Kredyt na zakup gruntu	4 252	PLN	3 445	24.01.2024
Millennium Bank S.A.	Kredyt obrotowy	7 000	PLN	900	31.12.2023
Piotr Hofman	Pożyczki	8 296	PLN	8 296	31.12.2025
Piotr Hofman	Pożyczki	872	EUR	872	
<b>Razem</b>		<b>99 033</b>		<b>38 431</b>	

Źródło: Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

W dniu 24.05.2023 spółka zależna od Emitenta Jasielska Inwest Sp. z o.o. zawarła umowę kredytu z Bankiem Nowym S.A. Kwota kredytu to 75.160.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów sto sześćdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Okres kredytowania od 24.05.2023 r. do 24 listopada 2025 r.

Spółka zależna Biedrusko Inwest Sp. z o.o. w dniu 24.05.2022 r. podpisała umowę kredytu z Bankiem Nowym S.A. Kwota kredytu to 4.252.000,00 zł (słownie: cztery miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące złotych 00/100), z przeznaczeniem na zakup gruntu w miejscowości Biedrusko pod Poznaniem. Kredyt został całkowicie spłacony w listopadzie 2023.

W kwartale 2023 Emitent dokonał spłaty ostatnich rat kredytu obrotowego w Millennium Bank S.A.

Całkowita wartość zobowiązań finansowych Emitenta, na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 53 mln zł dla skonsolidowanego i 43,7 mln dla jednostkowego sprawozdania finansowego, w tym nie wystąpiły zobowiązania przeterminowane.

Obligatariusze oraz inwestorzy 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 dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

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

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające istotny wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

#### **5.14 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych na dzień 30.09.2023, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły inne istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny, z wyjątkiem:

- W dniu 23.10.2023 r. HM Inwest S.A. podpisała została z Bankiem Millennium umowę o kredyt odnawialny na finansowanie bieżącej działalności Spółki oraz umów na zabezpieczenie spłaty tego kredytu. Kwota kredytu to 9 000 000 zł.
- W 4 kwartale 2024 r. Emitent dokonał przedterminowej spłaty obligacji serii F i częściowo serii E (łącznie 10 000 000 zł).
- W dniu 17.01.2024 r. Spółka zależna Ptasia Inwest Sp. z o.o. podpisała umowę o kredyt obrotowy-deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego. Kwota kredytu to 53 000 000 zł. z przeznaczeniem na realizację inwestycji przy Ul. Ptasiej w Poznaniu.

#### **5.15 Prognozy wyników finansowych**

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognoz 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 2024 r.;

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Emitent prognozuje, że zobowiązania finansowe Emitenta wyniosą około 36 mln zł, co stanowi około 29% pasywów Emitenta, zaś zobowiązania finansowe Grupy Emitenta wyniosą łącznie 100 mln. Strukturę tych zobowiązań przedstawiono w poniższych tabelach.

Prognoza kształtowania się zobowiązań jednostkowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	9 000	7,31%
Pożyczki	12 000	9,75%
Obligacje	15 000	12,20%
Leasing	-	-
Pozostałe zobowiązania	500	0,4%
<b>łącznie</b>	<b>36 500</b>	<b>29,66%</b>

Prognoza kształtowania się zobowiązań skonsolidowanych Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Nazwa	Wartość (tys. zł)	Udział w sumie pasywów
Kredyty bankowe	73 000	37,82%
Pożyczki	12 000	6,22%
Obligacje	15 000	7,77%
Leasing	-	-
Pozostałe zobowiązania	5 000	2,59%
<b>łącznie</b>	<b>105 000</b>	<b>54,4%</b>

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o obligacjach.

Przygotowując 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 przedsiębiorstwo emitenta**

### **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. Zarząd powoływany jest przez Zgromadzenie Wspólników. Kadencja zarządu trwa 5 (pięć) lat.

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest dwuosobowy:

<b>Piotr Hofman</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Prezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027
<b>Wiek</b>	50
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	<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>
<b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b>	<p>Prezes/Wiceprezes/Członek Zarządu w:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>JP Development Sp. z o.o.</li> <li>HB Inwestor Sp. z o.o.</li> <li>HM Construction Sp. z o.o.</li> <li>PJ Inwestor Sp. z o.o.</li> <li>Idea Inwest Sp. z o.o.</li> </ul> <p>Prokurent w:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ptasia Inwest Sp. z o.o.</li> <li>Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.</li> <li>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</li> <li>Jasielska Inwest Sp. z o.o.</li> <li>Biedrusko Inwest Sp. z o.o.</li> <li>Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.</li> <li>Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.</li> </ul>

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 KSH, 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.

<b>Piotr Mikosik</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2027
<b>Wiek</b>	36
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	<p>Piotr Mikosik posiada 10 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>

<p><b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b></p>	<p>Członek Zarządu w:</p> <p>Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.</p> <p>Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.</p> <p>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</p> <p>Prokurent w:</p> <p>HM Project Sp. z o.o.</p> <p>Ptasia Inwest Sp. z o.o.</p> <p>Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.</p> <p>Biedrusko Inwest Sp. z o.o.</p> <p>Jasielska Inwest Sp. z 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 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 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 KSH, 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.

### **Członek Rady Nadzorczej**

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	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 2023
<b>Wiek</b>	47
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	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.
<b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b>	-

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 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 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 KSH, 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.

<b>Ewa Hofman</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023
<b>Wiek</b>	45
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	<p>Mecenas Ewa Hofman ukończyła w 2011 roku aplikację radcowską i jest członkiem Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie.</p> <p>W swojej praktyce zawodowej zajmuje się przede wszystkim zagadnieniami z zakresu prawa gospodarczego, prawa handlowego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych.</p> <p>Reprezentuje podmioty gospodarcze w procesach sądowych, przeprowadza procedury dochodzenia i obsługi należności na wszystkich etapach postępowania, także w postępowaniach upadłościowych.</p> <p>Wspiera spółki kapitałowe i osobowe w obszarze obowiązków rejestrowych. Prowadzi postępowania likwidacyjne podmiotów gospodarczych.</p> <p>W prawie pracy specjalizuje się w reprezentacji pracownika względem pracodawcy, w szczególności w procesach o zapłatę wynagrodzeń, odszkodowań, odwołań od wypowiedzenia stosunku pracy oraz zakazu konkurencji.</p> <p>Od roku 2005 zajmuje się także obsługą szeroko pojętego rynku nieruchomości, przede wszystkim w zakresie przygotowania i realizacji procesu budowlanego, realizacji umów developerskich, dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi oraz obsługi prawnej wspólnot mieszkaniowych.</p>
<b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b>	-

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 KSH, 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 miałyby znacznie dla działalności Emitenta.

<b>Irmina Kaczmarek</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 2023
<b>Wiek</b>	48
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	<p>Ukończyła studia magisterskie na kierunku Międzynarodowe Stosunki Gospodarcze i Polityczne w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (2001).</p> <p>Od 2004 roku związana z branżą farmaceutyczną. Obecnie jest kierownikiem średniego szczebla w korporacji międzynarodowej.</p> <p>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.</p>
<b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b>	-

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 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 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 KSH, 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.

#### Wojciech Karkosik

<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023
<b>Wiek</b>	53
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	Posiada ponad 24-letnie doświadczenie w zarządzaniu finansami. Po ukończeniu studiów ekonomicznych na Uniwersytecie Viadrina we Frankfurcie nad Odrą, rozwój zawodowy rozpoczął w PricewaterhouseCoopers biorąc udział w licznych kursach i szkoleniach, które zaowocowały uzyskaniem uprawnień biegłego rewidenta. Przez ostatnie 18 lat pełnił obowiązki Członka Zarządu, Prokurenta oraz Dyrektora Finansowego w spółkach z kapitałem zagranicznym związanych z rynkiem nieruchomości. Jego obowiązki obejmowały zarówno całościowe zarządzanie oraz nadzór nad bieżącą obsługą finansowo-księgową, jak i funkcje doradcze (m.in. podatkowe).

<b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b>	<p>Członek Zarządu w:</p> <p>Albireo Consulting &amp; Trustee Sp. z o.o.</p> <p>Jerozo Properties Sp. z o.o.</p> <p>Bletwood Investments Sp. z o.o.</p> <p>KVBW Propco PL Poznań Sp. z o.o.</p> <p>CWE 01 Sp. z o.o.</p> <p>Likwidator:</p> <p>Eyemaxx Management Sp. z o.o. w likwidacji</p> <p>Prokurent:</p> <p>Eindhoven Properties Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej</p> <p>AFM Asset &amp; Financial Management Sp. z o.o.</p> <p>PDC Industrial Center 50 Sp. z o.o.</p> <p>PDC Industrial Center 62 Sp. z o.o.</p> <p>PDC Industrial Center 73 Sp. z o.o.</p> <p>Glera Sp. z 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 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 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 KSH, 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.

<b>Eryk Łukaszewski</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	odbycie się Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rob obrotowy 2023
<b>Wiek</b>	29
<b>Wykształcenie</b>	wyższe
<b>Istotne informacje o kwalifikacjach</b>	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.
<b>Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego</b>	Prokurent w: HM Construction Sp. z o.o. HM Project Sp. z 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 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 KSH, 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

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.

Strukturę właścicielską Emitenta na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego przedstawia tabela opisana poniżej:

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
HM Holding Sp. z o.o.	1 058 316	45,30%	45,30%
Piotr Hofman	1 163 576	49,80%	49,80%
Pozostali	114 597	4,90%	4,90%
<b>Razem</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Emitent

Emitent nie zgłosił beneficjenta rzeczywistego do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych. Na podstawie informacji zamieszczonych w Skonsolidowanym Raporcie Śródrocznym HM INWEST S.A. za I półrocze 2023 możemy stwierdzić, że Beneficjentami rzeczywistymi Emitenta jest:

- Piotr Hofman – akcjonariusz posiadający 49,8% akcji HM Inwest S.A
- Marianna Błaszczak – posiada 99% udziałów w HM Holding Sp. z o.o., spółki posiadającej 45,3% akcji (i głosów) HM Inwest S.A

### 5.18 Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, 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 grudnia 2012 roku.

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

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

W skład Grupy Kapitałowej na dzień na 30.09.2023 r. wchodzi Emitent i 15 spółek zależnych („Spółki”). Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony i podlegają konsolidacji.

Lp.	Podmiot- spółki zależne	Siedziba	Udział Emitenta	Profil działalności
1	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.	Warszawa	99%	Działalność deweloperska

2	JP Development Sp. z o.o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
3	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k	Warszawa	99%	Działalność deweloperska
4	HM PROJECT sp. z o.o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
5	HM Construction sp. z o.o.	Warszawa	100%	Generalny wykonawca inwestycji
6	JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.	Warszawa	99%	Działalność deweloperska
7	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k	Warszawa	99%	Działalność deweloperska
8	Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
9	Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
10	Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
11	Biedrusko Inwest Sp. z o.o. (dawniej: Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o. o.)	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
12	Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
13	Jasielska Inwest Sp. z o. o.	Warszawa	100%	Działalność deweloperska
14	SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L. (w Hiszpanii)	Hiszpania Sitges	70%	Działalność deweloperska
15	Ptasia Inwest Sp. z o. o. (dawniej: St@rtAp Wisła Sp. z o.o.)	Warszawa	100%	Działalność deweloperska

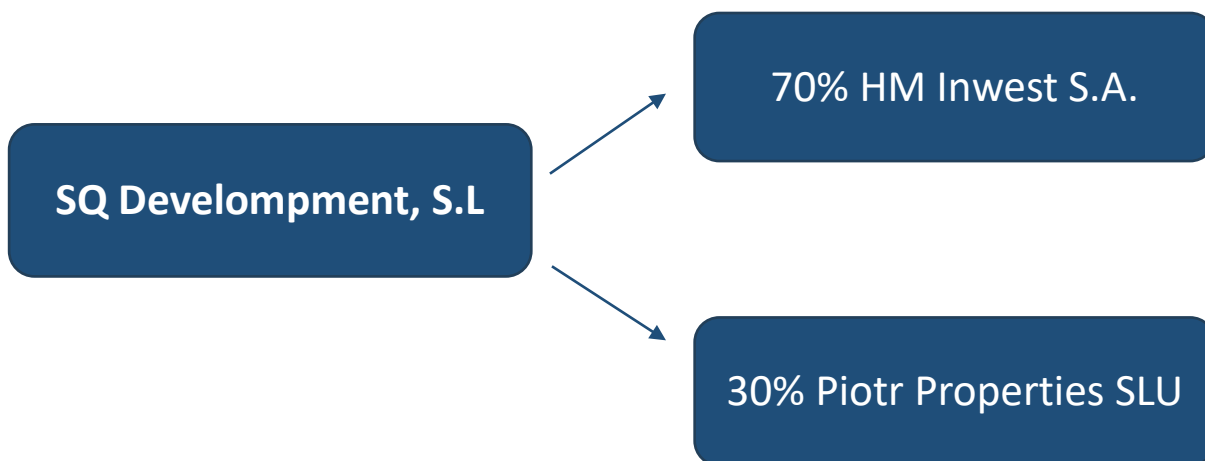
Źródło: Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Firma HM Construction Sp. z o.o. świadczy usługi budowlane dla innych spółek w Grupie.

Projekty inwestycyjne w Hiszpanii realizowane są przez spółkę zależną Emitenta: SitgesQuality Developments S.L.

**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 i 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 80 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 zewnętrznych Generalnych Wykonawców oraz własnych biur sprzedaży, docelowo też realizuje większość projektów deweloperskich przez spółki celowe (SPV).

**Wybrane nagrody i wyróżnienia dla Emitenta oraz Grupy Kapitałowej:**

- 1) Laureat konkursu „Orły Polskiego Budownictwa” – konkurs organizowany w ramach Narodowego Programu Promocji POLSKA PZEDSIĘBIORCZOŚĆ 2020.
- 2) Certyfikat Wiarygodności Biznesowej 2013 za wyniki finansowe osiągnięte w 2012 roku - nadany przez Dun&Bradstreet Poland.
- 3) Nominacja do Złotej Statuetki LIDER POLSKIEGO BIZNESU 2014 w ramach Konkursu Lider Polskiego Biznesu prowadzonego przez Business Centre Club.
- 4) Certyfikat Wiarygodności Dewelopera Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (2014).
- 5) Laureat Złotej Siódemki Handlowo-Usługowej w kategorii Deweloper za ofertę mieszkań na najwyższym poziomie, najlepszą jakość oraz technologię wykonania – konkurs organizowany przez TVEXPO (2014).
- 6) Srebrne godło QI 2014 w kategorii: Produkt najwyższej jakości: inwestycje: Nowoczesny budynek mieszkalny w Katowicach przy ulicy Opolskiej – konkurs odbywający się pod patronatem Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości i Klubu Polskie Forum ISO 9000.
- 7) Certyfikat Rzetelnej Firmy w ramach programu Rzetelna Firma, rekomendowanego przez Krajowy Rejestr Długów (2014).
- 8) Certyfikat Wiarygodności Dewelopera 2014 przyznany przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa (2014).
- 9) Wyróżnienie w ogólnopolskim konkursie Lider Polskiego Biznesu za 2014 rok, organizowanym przez Business Centre Club.
- 10) Nominacja do Złotej Statuetki „Lider Polskiego Biznesu 2015” w ramach Konkursu Lider Polskiego Biznesu prowadzonego przez Business Centre Club.
- 11) Tytuł „Firmy Dobrze Widzianej”, przyznany przez Business Centre Club (2015).
- 12) II miejsce w kategorii najlepsza inwestycja w Warszawie – nagroda przyznana przez użytkowników portalu RynekPierwotny.pl, oceniających inwestycje deweloperskie w konkursie „Najlepsza inwestycja” (2016).
- 13) Rekomendacja do Certyfikatu JAKOŚĆ ROKU® Wybór Polaków 2016 - przyznana Emitentowi przez Fundację Qualitas Europejskie Centrum Promocji Dobrych Praktyk Biznesowych.
- 14) Nominacja do Złotej Statuetki „Lider Polskiego Biznesu 2016” w ramach Konkursu Lider Polskiego Biznesu prowadzonego przez Business Centre Club. HM INWEST S.A.
- 15) Laureat VII edycji konkursu Firma Dobrze Widziana za 2016 rok, organizowanego przez Business Centre Club.
- 16) Złota Statuetka Lidera Polskiego Biznesu za 2016 rok - przyznana przez Business Centre Club.
- 17) Tytułu Mocna Firma Godna Zaufania 2017 - przyznana przez Instytut Europejskiego Biznesu
- 18) Nagroda Orłów Tygodnika „WPROST” w kategorii „Przedsiębiorca Roku” w województwie mazowieckim za koncepcję nowatorskiego budynku St@rtAp Kraków.

- 19) Nagroda Innowatory WPROST 2019 dla spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta HM Factory sp. z o.o. - nagroda przyznana za opracowanie innowacyjnej technologii produkcji, która zapewnia mniejsze przekroje elementów ściennych, dzięki czemu budynek postawiony z prefabrykatów pozwala na uzyskanie większej powierzchni, zachowując te same parametry użytkowe.
- 20) Nagroda 100% Polski Produkt dla spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta HM Factory sp. z o.o. – przyznana przez tygodnik "Do Rzeczy" (2020).

## Historyczne statystyki sprzedaży zrealizowanych projektów

Lp	Nazwa projektu	Lokalizacja (miasto)	Status (zakończony, W trakcie realizacji, planowany)	Start budowy (data)	Koniec budowy (data)	Start sprzedaży (data)	Zakończenie sprzedaży (lub data planowana)	PUM +PUU (m.kw.)	Liczba jednostek
1	Augustówka	Warszawa	zakończony	IIIQ 2017	IIIQ 2019	IIIQ 2017	IIIQ 2019	8 900	157
2	Karpia	Poznań	zakończony	IQ 2019	IVQ 2020	IQ 2019	IVQ 2020	13 909	261
3	Mehoffera	Warszawa	zakończony	IVQ 2018	IIIQ 2020	IVQ 2018	IIIQ 2020	2 403	45
4	Niemena	Poznań	zakończony	IQ 2019	IVQ 2020	IQ 2019	IVQ 2020	6 374	112
5	Osiecka	Warszawa	zakończony	IQ 2019	IIIQ 2020	IQ 2019	IIIQ 2020	2 219	44
6	Koprzywiańska	Warszawa	zakończony	IVQ 2019	IIIQ 2021	IVQ 2019	IIIQ 2021	1 007	20
7	Pustelnicka	Warszawa	zakończony	IVQ 2019	IIIQ 2021	IVQ 2019	IIIQ 2021	900	18
8	Dębki	Dębki	zakończony	IIIQ 2020	IIIQ 2021	IIIQ 2020	IIIQ 2021	922	16
9	Czarnucha (Horyzont Naramowice)	Poznań	zakończony	IVQ 2020	IIIQ 2022	IVQ 2020	IVQ 2023	8 418	159
10	Czarneckiego	Poznań	zakończony	IVQ 2020	IIIQ 2022	IVQ 2020	IIIQ 2022	3 659	70
11	OASIS I Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	zakończony	IIQ 2021	IQ 2023	IQ 2022	IQ 2023	2 038	31
12	Anny Jantar (Nova Łacina II)	Poznań	zakończony	IQ 2021	IIIQ 2022	IQ 2021	IVQ 2023	9 203	236
13	Casernes, Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	w trakcie realizacji	IIIQ 2022	IIQ 2024	IIIQ 2022	IIQ 2024	1 950	40
14	Tennis, Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	w trakcie realizacji	IIQ 2023	IQ 2025	IIQ 2023	IQ 2025	1 826	16
15	Ptasia (Symfonia)	Poznań	w trakcie realizacji	IIQ 2024	IQ 2026	IVQ 2023	IQ 2026	7 510	119
16	Jasielska etap I	Poznań	w trakcie realizacji	IIQ 2023	IQ 2025	IIQ 2023	IQ 2025	8 449	167
17	Jasielska etap II	Poznań	planowany	IIQ 2024	IQ 2026	IVQ 2023	IQ 2026	9 970	208
18	Biedrusko	Poznań	w trakcie realizacji	IQ 2024	IVQ 2024	IVQ 2023	IVQ 2024		
19	Amettler, Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	w trakcie realizacji	IQ 2024	IQ 2025	IQ 2024	IQ 2025	408	8
20	OASIS II Vilanova	Hiszpania, Katalonia, Vilanova	planowany	IIIQ 2024	IQ 2026	IIQ 2024	IQ 2026	2 173	37
<b>SUMA</b>								<b>92 239</b>	<b>1764</b>

Źródło: Emitent

**Aktualnie Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej realizują 6 projektów deweloperskich:**

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wielkość inwestycji	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Liczba lokali	Liczba sprzedanych lokali na dzień 15.02.2024 roku*:
<b>Jasielska 8C</b>	Poznań, ul. Jasielska 8C	8 038,63 m <sup>2</sup> PUM + 410,64 m <sup>2</sup> PUU (etap I)  9 970,33 m <sup>2</sup> PUM (etap II)  Razem: 18 419,6 m <sup>2</sup>	rozpoczęto	IV Q 2024 (etap I)	166 (etap I)	podpisano 55 umów deweloperskich/ przedwstępnych
<b>Symfonia Ptasia 28</b>	Poznań, ul. Ptasia 28	6.882 PUM + 628 PUU  Razem: 7 510 m <sup>2</sup>	rozpoczęto	IV Q 2025	118	podpisano 12 umów deweloperskich/ przedwstępnych
<b>Biedrusko</b>	Gmina Suchy Las	-	-	-	48 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 5 budynków wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi	podpisano 0 umów deweloperskich/ przedwstępnych/ rezerwacyjnych
<b>Casernes</b>	Hiszpania, Vilanova i la Geltru Carrer Casernes	1 950 m <sup>2</sup>	rozpoczęto	II Q 2024	40	podpisano 24 umowy deweloperskich/ przedwstępnych/ rezerwacyjnych
<b>Residencial Tennis</b>	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	1 826 m <sup>2</sup>	rozpoczęto	I Q 2025	16	podpisano 1 umowę deweloperską/ przedwstępną/ rezerwacyjną
<b>Ametller 8</b>	Hiszpania, Vilanova i la Geltru	408 m <sup>2</sup>	I Q 2024	II Q 2025	8	podpisano 0 umów deweloperskich/ przedwstępnych/ rezerwacyjnych

Źródło: Emitent

**Projekt Jasielska 8C**

JASIELSKA 8C to inwestycja mieszkaniowa realizowana przez dewelopera Grupa Inwest. Oferowanych jest w sumie 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. Aktualnie do sprzedaży oddany jest pierwszy etap inwestycji o łącznej liczbie mieszkań 166. Zakończenie budowy planowane na IV kwartał 2024 roku.

Struktura budynku i mieszkań

- 374 mieszkania w dwóch etapach,
- 28-116 m<sup>2</sup>,

- 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.



### **Projekt Symfonia**

Symfonia Ptasia 28 to inwestycja od Grupy Emitenta, oferująca 118 przestronnych mieszkań 2-5-pokojowych o powierzchni 41 - 120 m<sup>2</sup> 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.

#### Struktura budynku i mieszkań

- 118 mieszkań,
- 41 - 120 m<sup>2</sup>,
- 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



## **Biedrusko**

W ramach inwestycji Biedrusko Chludowska przewidziana jest realizacja 48 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 5 budynków wielorodzinnych z lokalami mieszkalnymi. Każdy lokal został zaprojektowany z myślą o komforcie i wygodzie. Domy wyposażone są w ogródki, natomiast mieszkania w przestronne balkony. W inwestycji przewidziane są również place zabaw, rozwinięta infrastruktura drogowa, jak i miejsca postojowe nadziemne przy mieszkaniach i domach. Biedrusko zlokalizowane jest na lewym brzegu rzeki Warty, na Pojezierzu Wielkopolskim, w województwie wielkopolskim, gminie Suchy Las, 6 km na północ od Poznania. Sąsiaduje z gminami Czerwonak i Murowana Goślina. Inwestycję Biedrusko Chludowska cechuje bliski dostęp do terenów zielonych. Miejsce idealne skomunikowane, z bliskim dostępem do przystanku autobusowego oraz potrzebnych punktów usługowych. Obszar wokół miejscowości Biedrusko został uwzględniony w obszarze objętym programem Natury 2000!

### Struktura budynku i mieszkań

- 48 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- 5 budynków wielorodzinnych 2-piętrowych z 33 lokalami mieszkalnymi 1/4/6-pokojowymi
- Domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej 98 – 111 m<sup>2</sup>
- Lokale mieszkalne 30-103 m<sup>2</sup>,
- miejsca postojowe zewnętrzne,
- plac zabaw,
- ogródki dla mieszkań i domów parterowych,
- balkony dla lokali na piętrze.





### **Casernes**

Inwestycja Spółki SQ Developments zlokalizowana jest w Hiszpanii, w sercu Vilanova i la Geltru. – blisko Placu Casernes i Rambla Principal. Planowana data oddania inwestycji to Maj 2024.

#### Struktura budynku i mieszkań

W inwestycji Casernes znajdować się będzie 40 apartamentów (1,2 i 3 pokojowych) z wygodnymi balkonami, ogródkami i możliwością zakupu miejsc parkingowych oraz schowków. Część wspólna, dostępna dla mieszkańców obiektu, składa się z części rekreacyjno-wypoczynkowej, zlokalizowanej na dachu budynku. Mieszkańcy będą mogli korzystać tam z basenu oraz tzw. "solarium" - przestrzeni do opalania. Przed wejściem do budynku znajduje się ogólnodostępne dla mieszkańców patio.

#### Lokalizacja

Vilanova i la Geltru to stolica regionu Garraf. Miasto zlokalizowane jest pomiędzy dwoma międzynarodowymi lotniskami - 30 km od lotniska El Prat Barcelona i 50 km od lotniska Reus pod Tarragoną . Vilanova jest doskonale skomunikowana systemem autostrad, które pozwalają w krótkim czasie dojechać do Barcelony (30 min) lub Tarragony (45 min).



### **Residencial Tennis**

Nowa inwestycja mieszkaniowa Sitges Quality Developments zlokalizowana w ekskluzywnej dzielnicy Tennis w Vilanova i la Geltrú. Oddanie inwestycji przewidziane jest na pierwszy kwartał 2025 roku.

#### 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.

### Lokalizacja

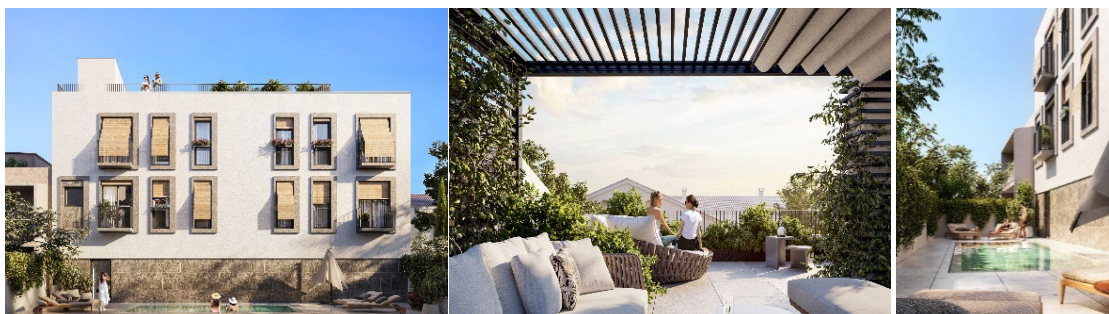
W okolicy znajduje się duży kompleks Klubu Tenisowego z doskonałą infrastrukturą sportową. Główne atuty Inwestycji to: doskonała lokalizacja, w cichej okolicy, niedaleko plaży, w pobliżu szkół, centrum sportowego. Łatwy dojazd do nieruchomości zapewnia autostrada C-31.



### **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 41,10m<sup>2</sup> do 56,2m<sup>2</sup>) oraz infrastruktury wspólnej - basenu oraz części wypoczynkowej obiektu.



### 5.18.3 Otoczenie rynkowe

#### Rynek mieszkaniowy w Polsce

##### Popyt i sprzedaż

Rok 2023 przyniósł zmianę na rynku mieszkaniowym. Sama zapowiedź, a następnie szybkie uchwalenie ustawy wprowadzającej program Bezpieczny Kredyt 2% spowodowało, że wzrósł popyt na lokale.

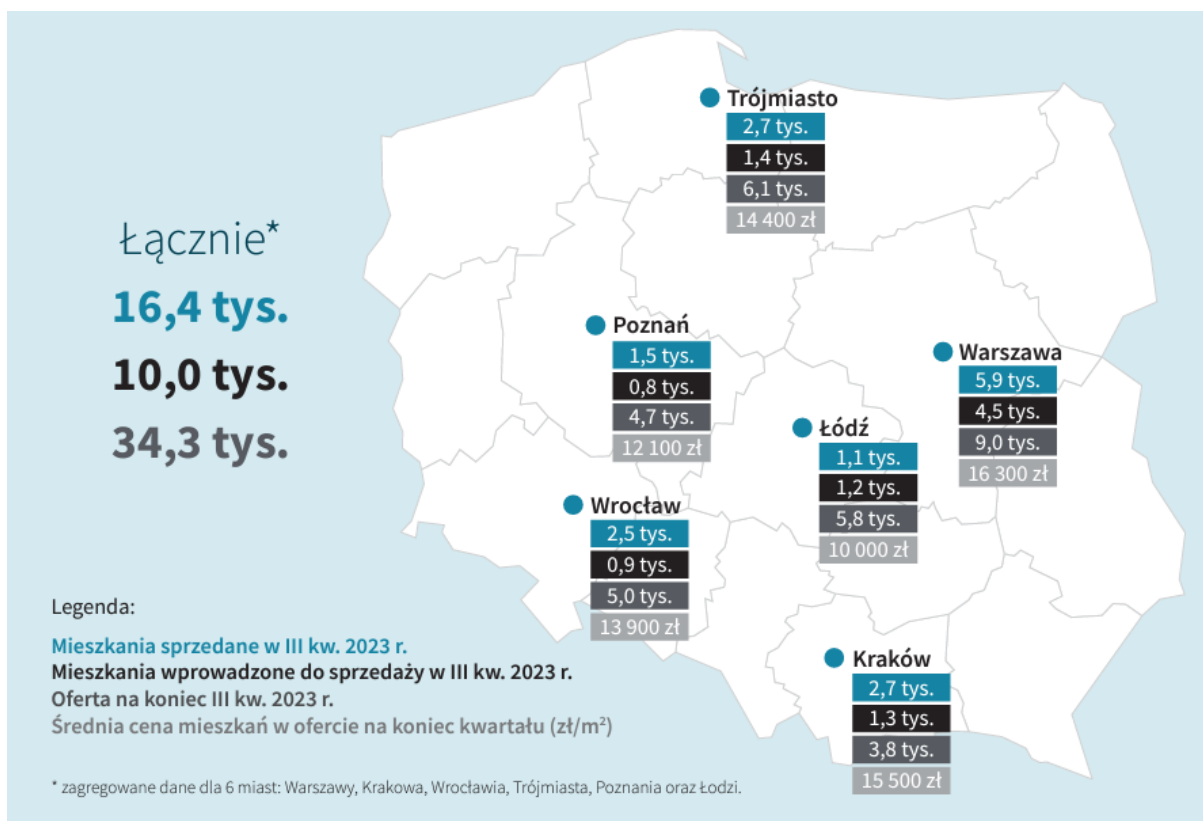
Wyniki sprzedażowe trzeciego kwartału w większości miast były niewiele lepsze lub nawet nieco słabsze niż w drugim kwartale. Niewielki, pięcioprocentowy wzrost, w porównaniu do poprzedniego kwartału liczony łącznie dla sześciu głównych rynków, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, wynika z wysokiej sprzedaży w Warszawie, która zbliżyła się do rekordowych wyników z okresu boomu. Razem w tych miastach sprzedano prawie 16,4 tys. jednostek, czyli więcej niż w dobrych pod tym względem III i IV kwartale 2021 roku.

Popyt we wszystkich miastach można oceniać jako wysoki, zaś deweloperzy sygnalizują istotny wzrost udziału nabywców finansujących zakup z udziałem kredytu. W wielu przypadkach na jedno mieszkanie było kilku chętnych i w tym przedziale cenowym można mówić o sporym niezaspokojonym popycie. W pierwszej połowie lipca przełożył się na większą sprzedaż lokali na 7 największych rynkach w Polsce, gdzie odnotowano sprzedaż nowych mieszkań na poziomie około 300 sztuk dziennie. Nabywcami byli zarówno beneficjenci programu, jak i osoby, które dotąd przesuwwały decyzje o zakupie licząc m.in. na obniżkę cen.

##### Nowa podaż i oferta

Wzrost popytu nie był dla nikogo zaskoczeniem, wszyscy czekali zatem na większą nową podaż. Tymczasem jedynym miastem, gdzie w porównaniu z poprzednim kwartałem wzrosła ona bardzo wyraźnie była Warszawa (wzrost o 75% kdk), choć pomimo to była wyraźnie mniejsza od kwartalnej sprzedaży. W Krakowie i Trójmieście do sprzedaży weszło mniej więcej tyle samo lokali, i zarazem tyle samo co w poprzednim kwartale. We Wrocławiu i Łodzi po bardzo dobrym pod tym względem drugim kwartale nowa podaż wyraźnie spadła. Wyraźnie mniejsza była także nowa podaż w Poznaniu. W sumie na sześciu rynkach do sprzedaży wprowadzono w minionym kwartale niecałe 10 tys. lokali, o 3% mniej niż kwartał wcześniej. Oferta na koniec kwartału zmalała do nieco ponad 34 tys. jednostek. Mniej mieszkań w ofercie było ostatnio w I kw. 2010 roku, ale wtedy był to skutek globalnego kryzysu bankowo-finansowego. Pod względem wielkości oferty w poszczególnych miastach i jej relacji do sprzedaży sytuacja jest silnie zróżnicowana. Największy niedobór mieszkań ma obecnie miejsce w Krakowie.

Niewiele lepsza jest sytuacja w Warszawie, tak niskiej oferty nie było w stolicy od blisko dwudziestu lat. Na tym tle Łódź wygląda stosunkowo dobrze. Oferta bliska 5,8 tys. jednostek jest najwyższa w historii tego rynku, i wyższa niż w Krakowie, Wrocławiu czy Poznaniu. To jedyna duża metropolia, w której w minionych czterech kwartałach sprzedało się wyraźnie mniej mieszkań niż pojawiło się w sprzedaży. O w miarę dobrej, z perspektywy nabywców, sytuacji można także mówić w przypadku Poznania. Liczby lokali sprzedanych i wprowadzonych na rynek w ostatnich czterech kwartałach są tam niemal identyczne. Nie oznacza to jednak, że nabywcy szukający lokali w dostępnych cenach mają szczególnie duży wybór. Nadwyżka popytu nad podażą pogłębiła się wyraźnie w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. Ma to oczywiście wpływ na tempo wzrostu cen.



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2023 r.

## Ceny

Średnie ceny lokali pozostających w ofercie na koniec kwartału wzrosły w minionych trzech miesiącach najbardziej w Trójmieście (9%) i Warszawie (8%), zaś najmniej, co nie dziwi, w Łodzi (3%). Wzrost cen w skali roku był najwyższy w Warszawie (20%) i Krakowie (19%). W granicach 15,0-16,5% wzrosły ceny ofertowe w Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu. Tylko w Łodzi wyniósł on niecałe 11%.

Wprowadzenie w programie „Bezpieczny kredyt 2% (BK2)” limitu ceny całkowitej mieszkania w połączeniu z niedoborem podaży otworzyło możliwość podnoszenia cen w przeliczeniu na metr kwadratowy w przypadku tych mieszkań, których ceny całkowite i ograniczona konkurencja na to pozwalały.

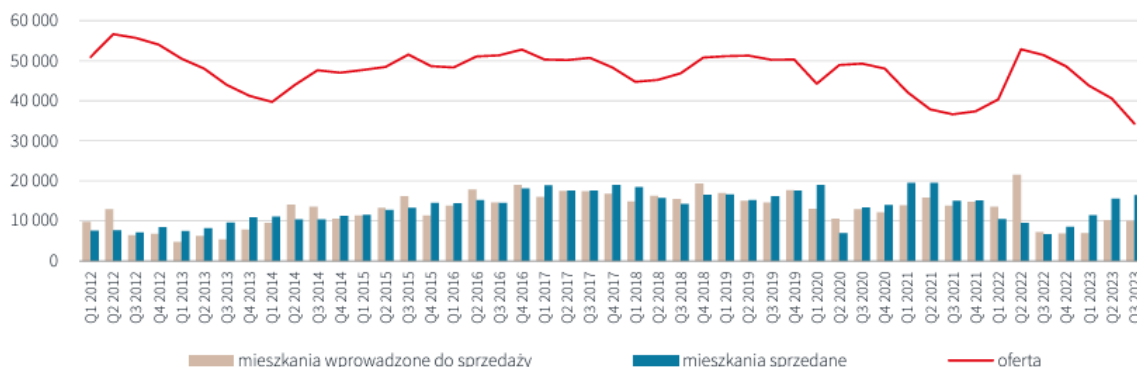
Jak wynikałoby z analizy opublikowanej przez PKO BP wśród dużych miast relatywnie najwięcej wniosków o kredyty BK2 odnotowano w Poznaniu. Jest tam z jednej strony duża pula lokali w cenie całkowitej w granicach 800 tys. złotych, a z drugiej cena metra pozwala na zakup wygodnego trzypokojowego mieszkania.

W przypadku Łodzi wysoka oferta i silna konkurencja tańszych lokali z rynku wtórnego utrudnia podnoszenie cen. W dodatku duża część obecnej oferty to lokale niewielkie, projektowane z myślą o nabywcach szukających lokali pod wynajem.

Podobny problem mają nabywcy pragnący skorzystać z BK2 w miastach o ograniczonej ofercie i wyższych cenach. Zapewne duża część z nich chciałaby kupić mieszkanie rodzinne, przynajmniej trzy-, jeśli nie czteropokojowe, do tego położone w rejonie z dogodną dostępnością obiektów oświatowych, żłobków czy przedszkoli, a także dojazdem do pracy. Tymczasem, jeśli wykluczyć najmniejsze mieszkania, oferta lokali w cenie poniżej 800 tys. systematycznie maleje.

### Kwartałna relacja popytu i podaży

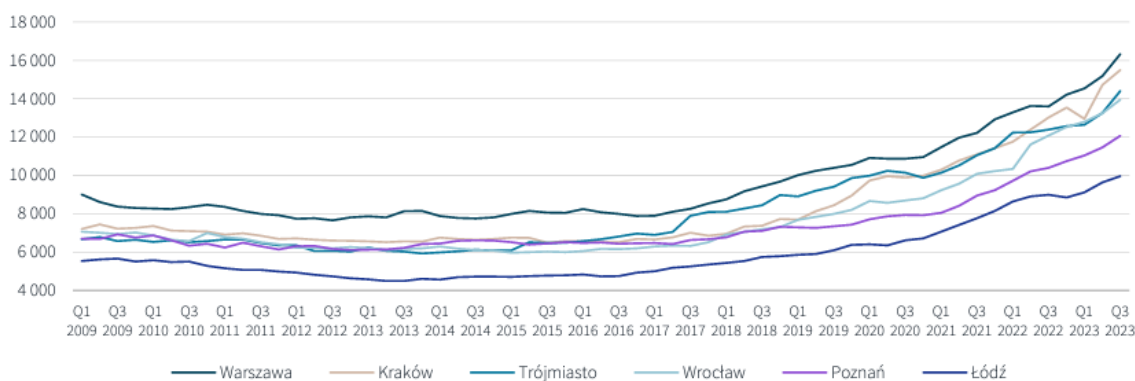
(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2023r.

### Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym

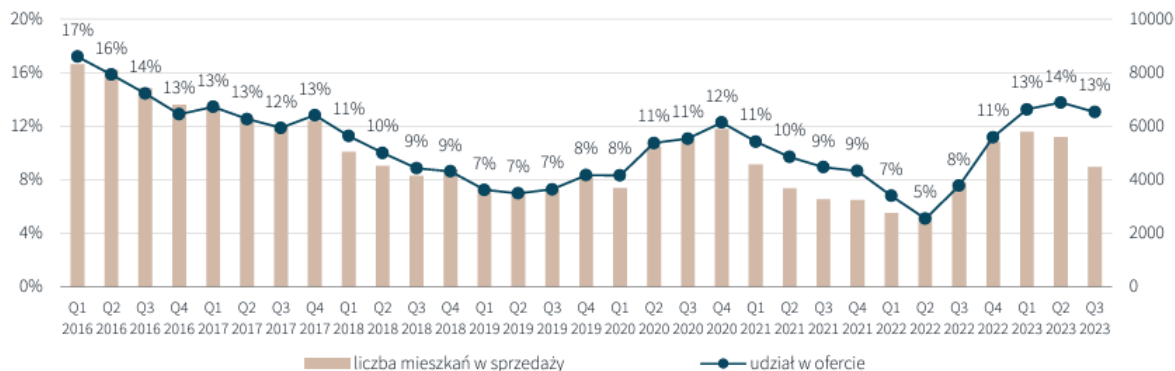
(w zł/m<sup>2</sup>, z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2023

### Mieszkania gotowe w bieżącej ofercie deweloperów

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)



Źródło: JLL, Rynek mieszkaniowy w Polsce, III kwartał 2023

## Budownictwo mieszkaniowe na terenie województwa wielkopolskiego

Ze względu na rosnący popyt na mieszkania wielkopolscy deweloperzy budują coraz więcej i zapowiadają kolejne premiery. Najwięcej mieszkań powstaje w Poznaniu. Nie brakuje też nowych propozycji w bliskiej odległości od miasta.

### Ceny mieszkań w Poznaniu

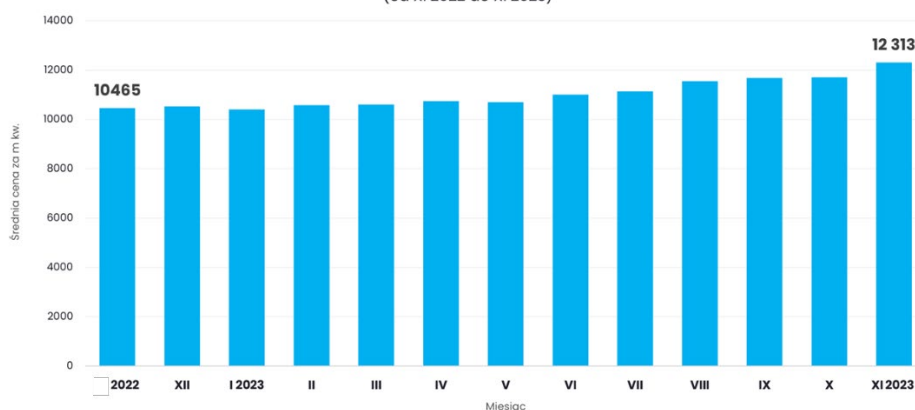
Pod względem kosztów zakupu mieszkania Poznań należy do miast dosyć drogich, wzrosty cen trwają tu od początku pandemii.

Sytuacja na rynku nieruchomości jest bardzo dynamiczna. Według danych BIG DATA RynekPierwotny.pl w listopadzie 2023 roku w większości miast odnotowano zmiany względem ubiegłego miesiąca.

Średnia cena mieszkań w Poznaniu w listopadzie 2023 roku wynosiła 12.313 zł/m<sup>2</sup>. Tym samym w stolicy Wielkopolski odnotowano zmianę średniej ceny ofertowej o 5% względem ubiegłego miesiąca, kiedy to kupujący musieli zapłacić średnio 11 707 zł/m<sup>2</sup>. W tym czasie liczba lokali, która trafiła do sprzedaży wzrosła. Na koniec miesiąca poznańscy deweloperzy posiadali w swojej ofercie dokładnie 4 767 ofert nowych mieszkań, czyli o 500 szt. więcej niż w październiku.

### Średnia cena za m kw. nowych mieszkań w Poznaniu

(od XI 2022 do XI 2023)



Źródło: [www.rynekpierwotny.pl](http://www.rynekpierwotny.pl)

### Sprzedaż kredytów hipotecznych

Ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe z 26 maja 2023 weszła w życie 1 lipca 2023 i uruchomiła program „Pierwsze mieszkanie”, który przewiduje w szczególności dopłaty do rat kredytu na pierwsze mieszkanie („Bezpieczny kredyt 2%”)

- Według danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) w listopadzie 2023 miesięczna wartość zapytań o nowe kredyty mieszkaniowe wzrosła o 255,4% r/r (BIK Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe);
- W listopadzie 2023r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało 39,83 tys. potencjalnych kredytobiorców (w porównaniu do 13,6 tys. rok wcześniej, co przekłada się na wzrost o 193% r/r).
- W porównaniu do października 2023 r. liczba osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy spadła o 3,7%;

- Średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego w listopadzie br. Wyniosła 429,74 tys. zł (najwyższa w historii) i była wyższa o 27,4% niż w listopadzie 2022 r. W porównaniu do października 2023 r. wzrosła ona o 2,1%;
- Poprawa wskaźnika wyniku ze znacznego wzrostu liczby osób wnioskujących o kredyt – zainteresowanych programem „Bezpieczny kredyt 2%” (wśród osób ubiegających się o kredyt mieszkaniowy w listopadzie br., ok. 55% osób to potencjalni beneficjenci tego programu), a także nie kwalifikujących się do tego programu, ale z większą zdolnością kredytową po złagodzeniu rekomendacji KNF od lutego 2023. Dla poziomu wskaźnika istotne są też niska baza statystyczna z poprzedniego roku oraz znaczący wzrost r/r średniej kwoty wnioskowanego kredytu;

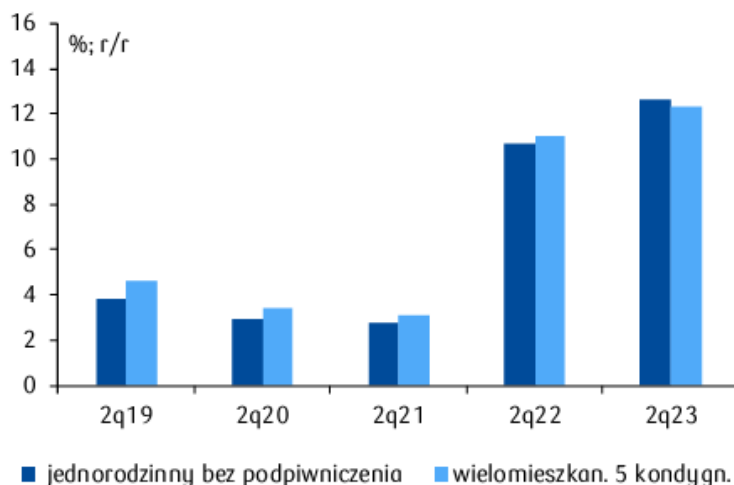


Źródło: BIK

### Koszty budowy

Koszty budowy mieszkań (bez kosztu gruntu) w 2q23 wg statystyk GUS wzrosły o ok. 12,5% r/r (wobec o ok. 11% r/r w 2q22; Wykres). Statystyki te dotyczą mieszkań już oddanych do użytku. Według bieżących stawek kosztorysowych SEKOCENBUD wzrost kosztów budowy (bez kosztu gruntu) wybranych obiektów istotnie zmniejszył (por. Ramka 2) – w przypadku monitorowanych 7 obiektów mieszkaniowych kształtował się w granicach 4,2-12,5% r/r (vs 17,218,6 % r/r w 1q23).

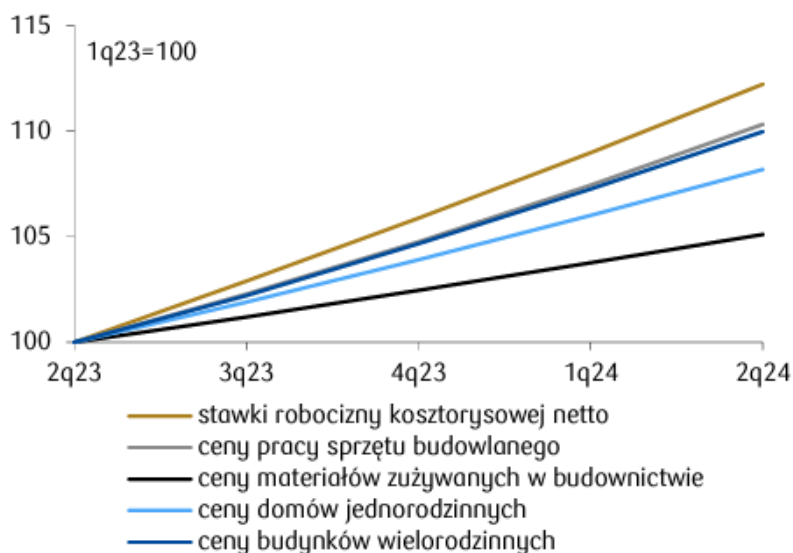
### Zmiana (r/r) ceny budowy domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych



Źródło: Ceny robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych (sierpień), GUS 2023 (publikacja 22.08.2023 r.) oraz analogiczna publikacja z lat 2019-2022

Według prognozy stawek kosztorysowych SEKOCENBUD w perspektywie roku koszty budowy (bez kosztów gruntu) wzrosną najbardziej w przypadku robocizny (o ok. 12%) z uwagi na deficyt wykwalifikowanych pracowników, związany m.in. z przechodzeniem części z nich na emeryturę. Rosną też stawki pracy sprzętu budowlanego (o ok. 10%), co wiąże się m.in. z oczekiwanymi wysokimi cenami nośników energii. Oczekiwany wzrost cen materiałów zużywanych w budownictwie znacząco zwolni do ok. 5% w skali roku (Wykres).

### Prognoza cen obiektów mieszkaniowych, stawek robocizny, cen materiałów i sprzętu wg SEKOCENBUD

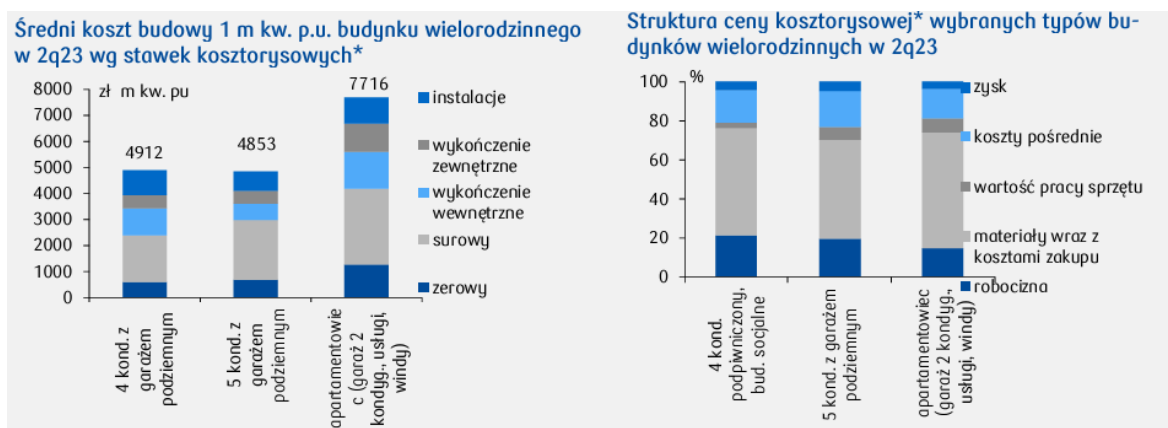


Źródło: Zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne, II kwartał 2023, zeszyt 37/2023 (2177), SEKOCENBUD

- Średni koszt budowy budynku wielorodzinnego wynosił w 2q23 wg danych SEKOCENBUD ok. 4,9-7,7 tys. zł za m kw. powierzchni użytkowej (bez podatku VAT i kosztu działki budowlanej; stan deweloperski w przypadku większych obiektów, wersja z pełnym wykończeniem jest o

10-14% droższa). Prezentowane zestawienie obejmuje kilka typowych budynków, czynnikiem różnicującym jest liczba kondygnacji, dodatkowe funkcje, liczba garaży

- Konstrukcje i elementy budowlane stanowią ok. 80-87% kosztu budynku, pozostałe to koszty instalacji – z najniższym udziałem (13%) w przypadku apartamentowca.
- Największe pozycje kosztów to stan surowy (37-47%) oraz stan wykończeniowy wewnętrzny (13-22%).
- W strukturze ceny obiektu 51-60% to koszty materiałów; 15-23%: robocizna; wynajem sprzętu wynosił 4-7% (większy przy większych budynkach), koszty pośrednie: 15-18%; zysk wykonawcy szacowany na ok. 4-4,9%.



Źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2023 r., SEKOCENBUD

\*ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT;

Dane SEKOCENBUD dot. kosztów budowy nie obejmują kosztu działki budowlanej. W praktyce deweloperzy tak projektują obiekty, by koszt ziemi stanowił ok. 15-20% kosztu budowy obiektu, przy silnym uzależnieniu od atrakcyjności położenia, stanu uzbrojenia działki, jak i liczby kondygnacji wznoszonego obiektu. Renta lokalnego położenia może powodować przypadki wzrostu tego udziału powyżej 24%.

Średni koszt budowy 1 m kw. wg kosztorysów SEKOCENBUD wybranych budynków wielorodzinnych w 2q23:

Region	Budynek mieszkalny wielorodzinny, 4 kondygnacje garaż podziemny	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5 kondygnacji 2 segmenty z łącznikiem garaż podziemny stan deweloperski	Budynek mieszkalny wielorodzinny 5/10 kondygnacji garaż podziemny (2 kodygn.) apartamentowiec stan deweloperski
	1195 m kw. p.u. mieszkania dla 1-2-3 osob.	6873,9 m kw. p.u. 146 mieszkań	16328,65 m kw. p.u. 258 mieszkań lokal usługowy 283 miejsca garażowe
Mazowieckie	5 202	5 139	8 171
Warszawa	5 531	5 464	8 688
Małopolskie	4 986	4 926	7 832
Dolnośląskie	4 981	4 921	7 824
Łódzkie	4 716	4 659	7 407
Wielkopolskie	5 138	5 076	8 071
Pomorskie	4 966	4 906	7 801
Zachodnio-pomorskie	5 187	5 125	8 148
Kujawsko-pomorskie	4 774	4 717	7 500
Lubelskie	4 617	4 562	7 253
Śląskie	5 020	4 960	7 886
Podlaskie	4 755	4 698	7 469
Świętokrzyskie	4 720	4 664	7 415
Podkarpackie	4 878	4 819	7 662
Warmińsko-mazurskie	4 701	4 644	7 384
Opolskie	4 966	4 906	7 801
Lubuskie	4 730	4 673	7 431

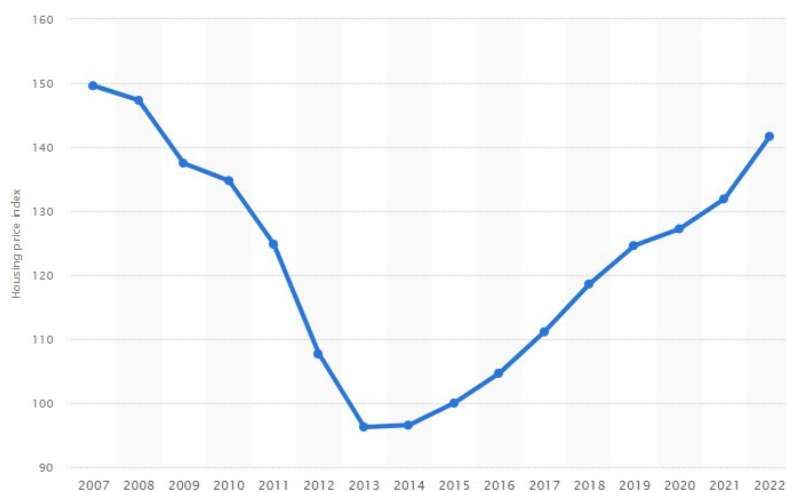
Źródło: Biuletyn Cen Obiektów Budowlanych, II kwartał 2023 r., SEKOCENBUD

\*ceny SEKOCENBUD nie zawierają VAT;

### Rynek mieszkaniowy w Hiszpanii

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez agencję Mordor Intelligence, rynek nieruchomości mieszkaniowych w Hiszpanii w 2024 roku jest szacowany na 166,01 mld USD oraz przewiduje się jego wzrost do 231,75 mld USD w 2029 roku (CAGR=6,90%).

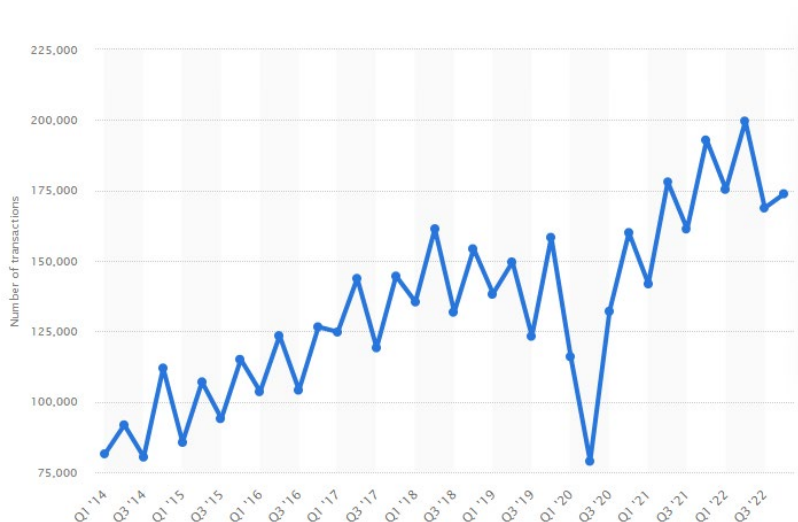
### Indeks cen mieszkań w Hiszpanii:



Źródło: statista.com

Wartość indeksu na koniec 2022 roku wyniosła 141,68 i była o 7,4% wyższa niż w 2021 roku (131,93). Ceny mieszkań w Hiszpanii od 2014 roku znajdują się w stabilnym trendzie wzrostowym, natomiast zgodnie z raportem „Estadística Registral Inmobiliaria” za 3 kwartał 2023 roku, zarejestrowały kwartalny wzrost o 2,41% (5,96% rdr), co oznacza maksymalny historyczny poziom wynoszący 2,76% powyżej poprzednich maksimumów z 2007 roku. Jako powód wzrostu cen podawana jest niska podaż nieruchomości, będąca powszechnym zjawiskiem w całej Hiszpanii. Ceny nieruchomości rosły pomimo spadku popytu – liczba transakcji w 3 kwartale 2023 roku była niższa o 16,5% względem trzeciego kwartału 2022 roku. 2021 oraz 2022 były jednak rekordowe pod kątem sprzedaży, na co wpływ miała pandemia oraz późniejszy wybuch wojny w Ukrainie. 15,44% wszystkich sprzedaży nieruchomości w Hiszpanii zostało kupionych przez inwestorów zagranicznych, których poziom niezmiennie rośnie – kwartał do kwartału był wyższy o 0,5%.

Liczba transakcji na rynku mieszkaniowym w Hiszpanii:



Źródło: statista.com

Rynek nowych mieszkań w Katalonii (2022-2023)

- Średnia powierzchnia użytkowa zarejestrowanych na sprzedaż mieszkań wynosi 80,3 m<sup>2</sup> (150,2 m<sup>2</sup> w przypadku domów jednorodzinnych i 76,7 m<sup>2</sup> w przypadku mieszkań).
- Średnia cena dla wszystkich mieszkań wynosi 364 462 EUR, w tym 561 198 EUR dla domów jednorodzinnych i 354 446 EUR dla mieszkań
- Najdroższe nieruchomości znajdują się z prowincjach Barcelona i Girona, odpowiednio 383 509 EUR i 352 445 EUR względem wartości bezwzględnej oraz 4 757 EUR/m<sup>2</sup> i 4 245 EUR/m<sup>2</sup>. Prowincje Tarragona (Tarragona (245 530 EUR) i Lleida (204 894 EUR)) mają znacznie niższe średnie ceny, co znajduje odzwierciedlenie w cenie za m<sup>2</sup>, odpowiednio 3 013 EUR i 2 226 EUR.

#### 5.18.4 Wybrane dane finansowe Emitenta

Emitent jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Emitenta. Suma bilansowa Emitenta, wg stanu na koniec 2022 r., wyniosła 138 mln zł, a po włączeniach konsolidacyjnych (czyli wartości bilansowej podmiotów zależnych) 317 mln zł, co stanowiło odpowiednio 44% sumy bilansowej Grupy Kapitałowej Emitenta wg stanu na koniec 2022 r.

#### Wybrane dane jednostkowe Emitenta:

w tys. 'PLN	2020	2021	2022	3Q2022	3Q2023
Przychody ze sprzedaży	33 265	26 895	18 351	17 379	18 773
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>7 438</b>	<b>8 534</b>	<b>5 738</b>	<b>5 842</b>	<b>10 385</b>
Zysk z działalności operacyjnej	1 013	3 068	579	746	6 937
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 717</b>	<b>8 253</b>	<b>5 236</b>	<b>-1 954</b>	<b>23 525</b>
Aktywa trwałe	64 732	89 735	129 137	124 300	132 067
Aktywa obrotowe	43 081	38 095	9 145	17 403	5 395
<b>Kapitał własny</b>	<b>51 237</b>	<b>59 490</b>	<b>64 726</b>	<b>57 537</b>	<b>88 251</b>
Zobowiązania długoterminowe	36 283	40 218	41 906	51 554	29 962
Zobowiązania krótkoterminowe	19 933	28 122	31 650	32 612	19 248
<b>Pasywa razem</b>	<b>107 453</b>	<b>127 831</b>	<b>138 282</b>	<b>141 703</b>	<b>137 462</b>

Źródło: Jednostkowy Raport Roczny HM Inwest S.A. za 2021 i 2022 r oraz za III kwartały 2023 r.

W każdym z analizowanych pełnych lat obrotowych Emitent osiągał dodatni zysk netto. Zobowiązania Emitenta rosły wolniej niż suma bilansowa, przez co zauważalny jest także konsekwentny wzrost kapitałów własnych, wynikający przede wszystkim z zatrzymanych zysków. Negatywna tendencja jest widoczna w malejących przychodach, jednakże porównując analogiczne okresy, trzy kwartały 2023 roku przewyższyły 2022 także pod tym względem. Trzy pierwsze kwartały 2023 roku były rekordowe w analizowanym okresie pod kątem zysku z działalności operacyjnej oraz zysku netto, nawet pomimo uwzględnienia krótszego okresu względem danych rocznych.

### Skonsolidowane dane Emitenta z rachunku zysków i strat

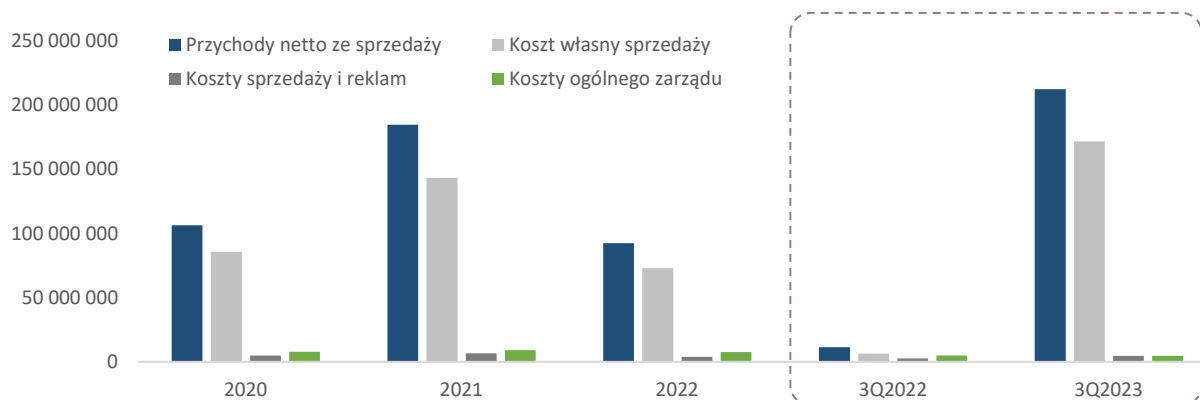
w tys. 'PLN	2020	2021	2022	3Q2022	3Q2023	zmiana (rdr)
Przychody ze sprzedaży	106 581,4	184 788,5	92 548,4	11 470,2	212 473,1	1752,4%
Koszt własny sprzedaży	-85 754,8	-143 495,3	-73 035,1	-6 487,1	-171 868,4	2549,4%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>20 826,6</b>	<b>41 293,2</b>	<b>19 513,3</b>	<b>4 983,0</b>	<b>40 604,7</b>	<b>714,9%</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	-4 950,6	-6 631,5	-3 857,8	-2 620,6	-4 561,7	74,1%
Koszty ogólnego zarządu	-7 825,1	-9 217,3	-7 614,4	-4 821,9	-4 752,3	-1,4%
Inne przychody	539,9	3 246,4	1 665,7	139,7	802,9	474,7%
Inne koszty	-619,1	-627,6	-721,9	-1 243,5	-526,0	-57,7%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>7 971,8</b>	<b>28 063,2</b>	<b>8 985,0</b>	<b>-3 563,3</b>	<b>31 567,5</b>	<b>985,9%</b>
Przychody finansowe	586,0	3 026,3	1 901,0	4 226,9	921,4	-78,2%
Koszty finansowe	-4 950,8	-5 042,6	-12 134,7	-7 564,2	-7 418,1	1,9%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>3 607,0</b>	<b>26 046,8</b>	<b>-1 248,7</b>	<b>-6 900,7</b>	<b>25 070,9</b>	<b>463,3%</b>
Podatek dochodowy	-527,8	-5 617,1	-1 998,5	-57,9	-2 930,5	4959,3%
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 079,2	20 429,8	-3 247,2	-6 958,6	22 140,4	418,2%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	b/d	b/d	b/d	2 173,5	11 978,2	451,1%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 079,2</b>	<b>20 429,8</b>	<b>-3 247,2</b>	<b>-4 785,2</b>	<b>34 118,6</b>	<b>813,0%</b>

Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Grupa Emitenta działa w sektorze deweloperskim, którego działalność charakteryzuje się typowym i stosunkowo długim procesem inwestycyjnym (ok. 2-3 lata), z którego przychody wykazywane są dopiero w momencie zakończenia inwestycji. W związku z tym, rachunek wyników spółek działających w branży z reguły odznacza się okresami wysokiego przychodu (kiedy inwestycje są kończone) naprzemiennie z okresami, w których przychód był wyraźnie niższy, w zależności od danego cyklu w Spółce. Ponadto wpływ na wyniki historyczne miały zdarzenia okołorynkowe, czyli pandemia, wzrost stóp procentowych, podwyższenie wymagań w zakresie analizy zdolności kredytowych oraz okres silnego wzrostu poluzowaniem polityki kredytowej, program rządowy wspierający nabywców lokali.

W okresie pierwszych 3Q 2023 roku, Grupa Emitenta realizowała i komercjalizowała projekty inwestycyjne w Poznaniu oraz Warszawie a także projekty zagraniczne: Oasis, Casernes i Tennis w hiszpańskiej Katalonii. Łączny przychód za 3Q 2023r. wyniósł 212,5 mln zł (wzrost o 17x rdr) i był najwyższy w dotychczasowej działalności Grupy Emitenta. W tej pozycji ujęte są również 3 transakcje sprzedaży gruntów z pozwoleniem na budowę: Warszawa ul. Leszczyńskiego i ul. Wiklinowa oraz Wiśła. Wartość przychodów ze sprzedaży z tych 3 projektów wyniosła 28,9 mln zł.

W 3Q2023 roku koszty sprzedaży i reklamy wyniosły 4,6 mln zł i były o 74% wyższe niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (2,6 mln zł). Wzrost kosztów własnych sprzedaży wynikał głównie ze wzmożonej sprzedaży, natomiast koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu wzrosły o 25% rdr. Wpływ na wynik netto miały również koszty finansowe, które rdr wzrosły niespełna o 2% oraz podatek dochodowy, który obciążył wynik o niespełna 12%.



Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Za pierwsze 3Q2023 roku Grupa Emitenta zanotowała zysk z działalności operacyjnej wynoszący 31,6 mln zł (vs -3,6 mln zł w analogicznym okresie roku poprzedniego, 9,0 mln zł w całym 2022 roku, 28,1 mln zł w 2021 roku oraz 8,0 mln zł w 2020 roku), a także zysk netto wynoszący 34,1 mln zł (vs -4,8 mln zł w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2022 roku, -3,2 mln zł w całym 2022 roku, 20,4 mln zł w 2021 roku oraz 3,1 mln zł w 2020 roku).

Wpływ na ostateczny wynik netto miała również pozycja zysku z działalności zaniechanej, która wyniosła 12,0 mln zł i wynikała ze sprzedaży i ostatecznego rozliczenia 94% udziałów w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o. (tj. wszystkich posiadanych przez HM Inwest S.A.). W momencie sprzedaży, aktywa netto wynosiły 6,4 mln zł. Wynik z działalności zaniechanej (działalność produkcyjna) w kwocie 12,0 mln zł obejmuje stratę netto zbytej jednostki zależnej, zysk ze zbycia jej aktywów netto oraz odpowiednie korekty konsolidacyjne.

Strata w 2022r. wynikała z faktu prowadzenia inwestycji deweloperskich i ponoszonych kosztów, które zakończone zostały w roku 2023. W 2022 r. nastąpił wyraźny wzrost kosztów finansowych związany z stosunkowo wysokim poziomem zadłużenia kredytowego (zadłużenie w Velo Bank wraz z kosztami odsetek, koszty poręczenia oraz koszty emisji obligacji – odsetki oraz innymi kosztami).

## Skonsolidowane dane Emitenta z bilansu:

### Aktywa

w tys. 'PLN	2020	2021	2022	3Q2023	zmiana	struktura
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>31 022,2</b>	<b>29 896,3</b>	<b>27 627,2</b>	<b>5 547,3</b>	<b>-79,92%</b>	<b>3,75%</b>
Wartość firmy	317,6	2 532,2	4 371,6	4 371,6	0,00%	2,96%
Wartości niematerialne i prawne	8,1	2,7	60,8	-	x	x
Rzeczowe aktywa trwałe	25 308,9	23 792,1	22 747,9	622,3	-97,26%	0,42%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5,0	5,0	-	-	x	x
Nieruchomości inwestycyjne	2 109,0	-	-	-	x	x
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 232,2	572,8	389,2	525,1	34,93%	0,36%
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	10,6	x	0%
Rozliczenia międzyokresowe	2 041,4	2 991,6	57,7	17,6	-69,47%	0,01%
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>167 297,8</b>	<b>173 403,4</b>	<b>289 173,3</b>	<b>142 189,1</b>	<b>-50,83%</b>	<b>96,25%</b>
Zapasy	138 403,0	126 297,8	247 624,9	121 192,4	-51,06%	82,03%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	14 359,1	26 029,1	24 587,0	8 806,9	-64,18%	5,96%
Należności z tytułu podatku dochodowego	40,6	593,3	10,7	51,1	375,73%	0,03%
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	-	3 309,7	6 662,7	-	x	x
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	<b>14 495,1</b>	<b>14 153,1</b>	<b>10 283,4</b>	<b>5 723,7</b>	<b>-44,34%</b>	<b>3,87%</b>
Inwestycje finansowe	-	3 020,4	4,6	6 415,0	140858%	4,34%
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	167 297,8	173 403,4	289 173,3	142 189,1	-50,83%	96,25%
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>198 320,0</b>	<b>203 299,7</b>	<b>316 800,5</b>	<b>147 736,4</b>	<b>-53,37%</b>	<b>100,00%</b>

Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Specyfika działalności Grupy Emitenta wpływa na zmienność i wysokość aktywów, które zależą od etapu prac budowlanych na poszczególnych projektach deweloperskich. Struktura aktywów Grupy Emitenta, wg stanu na koniec 3Q2023r. nie uległa istotnym zmianom: dominują aktywa obrotowe z udziałem 96,2%, wśród których największy udział mają realizowane projekty mieszkaniowe w zapasach. W okresie 3Q2023r. Grupa zakończyła znaczną część projektów inwestycyjnych, w związku z czym zarówno aktywa, jak i zobowiązania, zostały pomniejszone o wartość sprzedanych nieruchomości. Względem 31 grudnia 2022 roku, suma bilansowa spadła o 169 mln zł (-53,4%) i wyniosła 147,7 mln zł, na co głównie wpływ miały:

- Spadek zapasów o 126,4 mln zł (-49,7%)
- Spadek rzeczowych aktywów trwałych o 22,1 mln zł (-97,3%)
- Spadek należności z tytułu dostaw i usług o 15,8 mln zł (-64,2%)

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

## Pasywa

w tys. 'PLN	2020	2021	2022	3Q2023	zmiana	struktura
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem</b>	25 311,7	45 672,9	42 338,0	75 958,2	<b>79,41%</b>	<b>51,4%</b>
Kapitał podstawowy	2 336,3	2 336,3	2 336,3	2 336,3	0,00%	1,6%
Zyski zatrzymane	22 975,0	43 325,1	39 994,9	73 712,0	84,30%	49,9%
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	0,4	11,5	6,8	-90,1	-1424,05%	-0,1%
Udziały niekontrolujące	126,5	276,1	357,0	386,1	8,15%	0,3%
<b>Zobowiązania i rezerwy ogółem</b>	<b>172 881,8</b>	<b>157 350,7</b>	<b>274 105,4</b>	<b>71 392,1</b>	<b>-73,95%</b>	<b>48,3%</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	42 599,3	80 076,9	57 211,7	38 430,8	<b>-32,83%</b>	26,0%
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	42 592,9	80 076,9	57 211,7	38 430,8	-32,83%	26,0%
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6,4	-	-	-	x	x
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>130 282,5</b>	<b>77 273,8</b>	<b>216 893,7</b>	<b>32 961,3</b>	<b>-84,80%</b>	<b>22,3%</b>
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	16 416,3	22 815,8	85 860,1	14 658,4	-82,93%	9,9%
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	97 059,4	35 034,9	101 479,8	6 333,5	-93,76%	4,3%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 265,8	18 992,9	28 080,4	10 640,8	-62,11%	7,2%
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	291,0	180,3	1 223,4	1 078,6	-11,84%	0,7%
Rezerwy krótkoterminowe	250,0	250,0	250,0	250,0	0,00%	<b>0,2%</b>
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	130 282,5	77 273,8	216 893,7	32 961,3	-84,80%	22,3%
<b>Pasywa ogółem</b>	<b>198 320,0</b>	<b>203 299,7</b>	<b>316 800,5</b>	<b>147 736,4</b>	<b>-53,37%</b>	<b>100,0%</b>

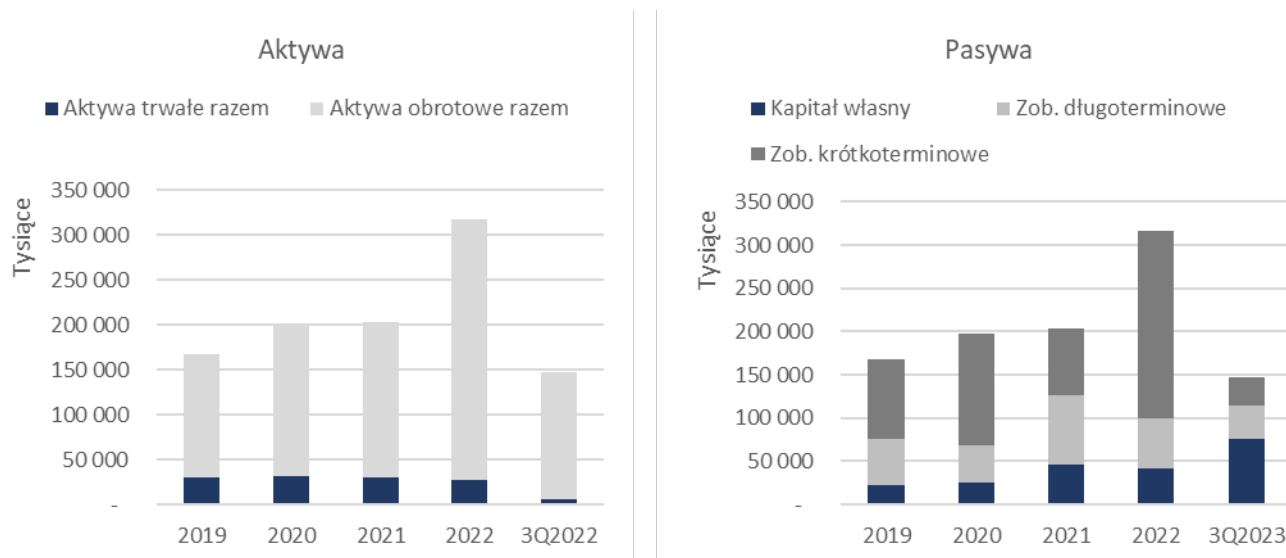
Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Na koniec 3Q2023r., kapitały własne Grupy Emitenta wyniosły niespełna 76,0 mln zł i względem końca 2022 r. były wyższe o 33,6 mln zł (+79,4%). Wzrost ten wynika głównie z wzrostu zysków zatrzymanych o 33,7 mln zł (+84,3%) i które na koniec 3Q2023r. wyniosły 73,7 mln zł. W analizowanym okresie widoczny jest pozytywny stabilny trend rosnącej wartości kapitałów własnych Grupy (CAGR +49% między 31 grudnia 2020 r. a 30 września 2023 r.) – Emitent nie wypłacał dywidendy w ostatnich 3 latach.

Zobowiązania Grupy Emitenta, w okresie 3 kwartałów 2023r. spadły o 202,7 mln zł (-74,0%) i wyniosły 71,4 mln zł. Zmiana wynika przede wszystkim z:

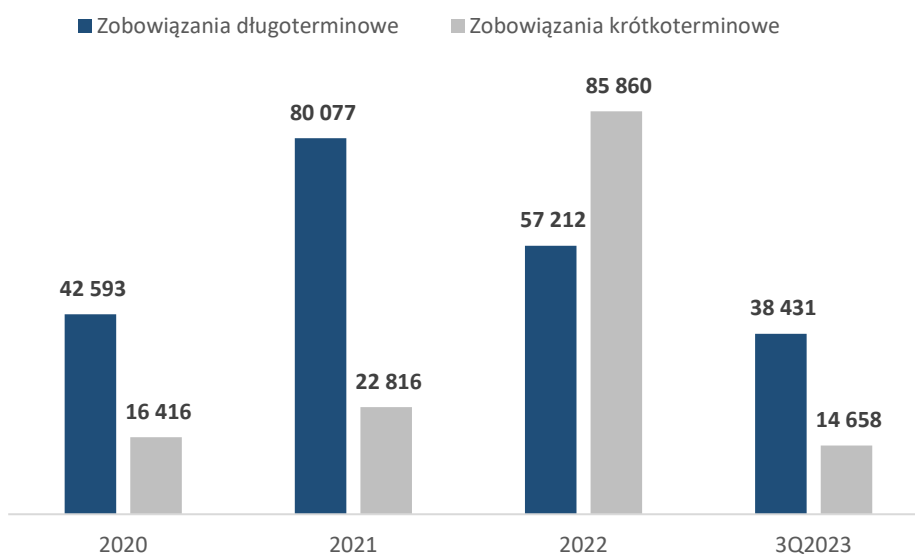
- Spadku zobowiązań finansowych długoterminowych i krótkoterminowych łącznie o 90,0 mln zł (-63%), wynikających ze spłaty obligacji/kredytu;
- Spadku zobowiązań z tytułu umów z klientami (zaliczki) o 95 mln zł (-93,8%), wynikających z zakończenia projektów inwestycyjnych i przekazania nieruchomości;
- Spadku zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 17,4 mln zł (-62,1%)

Istotne zmniejszenie zadłużenia finansowego na koniec 3Q2023r. poprawiło strukturę pasywów i wskaźniki zadłużenia Grupy Emitenta.



Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

#### Zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (w tys. PLN)



Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

**Skonsolidowane dane Emitenta z rachunku przepływów pieniężnych**

w tys. 'PLN	2020	2021	2022	3Q2022	3Q2023
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	3 607,0	26 046,8	-1 248,7	-4 727,2	38 345,8
<b>Korekty razem</b>	18 617,6	-40 078,5	-32 227,2	-47 093,6	29 814,2
Amortyzacja	2 516,8	2 407,4	2 228,5	1 661,5	54,6
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 396,7	3 108,5	6 844,7	2 183,2	4 823,4
Zyski/straty inwestycyjne	46,7	-525,5	-191,9	172,9	-13 274,9
Zmiana stanu rezerw	-	-	-49,6	-	875,3
Zmiana stanu zapasów	-24 762,5	12 105,1	-121 327,1	-114 670,7	126 432,5
Zmiana stanu należności	-1 915,7	-11 670,0	859,6	4 221,6	15 820,4
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	36 061,5	-38 772,8	75 532,5	60 002,3	-112 586,0
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	3 093,5	-3 309,7	-3 353,0	-4 807,2	6 662,7
Inne korekty	180,6	-3 421,6	7 229,0	4 142,9	1 006,3
<b>Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego</b>	22 224,6	-14 031,7	-33 475,9	-51 820,8	68 160,0
Podatek dochodowy zapłacony	-127,3	-5 050,3	-166,6	-44,3	-5 915,0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>22 097,2</b>	<b>-19 081,9</b>	<b>-33 642,4</b>	<b>-51 865,2</b>	<b>62 245,1</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	723,1	2 461,0	-	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 272,8	-671,9	-1 175,6	-1 139,3	105,0
Spłata pożyczek	-	-	815,0	-	-
Pożyczki udzielone	-792,1	-2 860,6	-	-	-6 376,5
Odsetki otrzymane	-	-	-	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsięwzięciem	-	-	-	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	34,3	450,0	450,0	-4 110,1
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 341,9</b>	<b>-1 037,2</b>	<b>89,4</b>	<b>-689,3</b>	<b>-10 381,7</b>
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	39 878 61	60 708,4	131 985,2	112 224,7	10 615,3
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	-50 268,8	-37 705,9	-89 498,4	-52 598,0	-59 577,9
Wykup udziałów niekontrolujących	-	-	-	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-33,8	-	-	-	-
Odsetki zapłacone	-3 381,1	-3 017,1	-8 908,5	-6 321,2	-5 826,6
Inne wpływy/wydatki finansowe	-	-210,6	-3 895,7	-600,1	-1 633,9
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-13 805,1</b>	<b>19 774,9</b>	<b>29 682,6</b>	<b>52 705,5</b>	<b>-56 423,1</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI</b>	<b>6 950,3</b>	<b>-344,3</b>	<b>-3 870,4</b>	<b>151,0</b>	<b>-4 559,7</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	2,3	0,7	599,9	-
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>6 950,3</b>	<b>-341,9</b>	<b>-3 869,7</b>	<b>751,0</b>	<b>-4 559,7</b>

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	7 544,8	14 495,1	14 153,1	14 153,1	10 283,4
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>14 495,1</b>	<b>14 153,1</b>	<b>10 283,4</b>	<b>14 904,1</b>	<b>5 723,7</b>

Źródło: Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r.,  
Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023 r.

Zmniejszenie wartości środków pieniężnych na koniec 3Q2023r. wynika przede wszystkim z działalności finansowej (-56,4 mln zł) oraz działalności inwestycyjnej (-10,4 mln zł). W działalności finansowej Grupy Emitenta największe znaczenie miały spłaty zadłużenia finansowego (-59,6 mln zł) przy relatywnie niskich wpływach z tyt. zaciągnięcia nowego długu (10,6 mln zł) oraz płatności z tyt. leasingu (-5,8 mln zł). Na działalność inwestycyjną złożyła się kwota 6,4 mln zł udzielonych pożyczek oraz 4,1 mln zł innych wydatków inwestycyjnych, wynikających z korekty związanej z działalnością zaniechaną (sprzedaż HM Factory sp. z o.o.).

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 62,2 mln zł i złożyły się na nie przede wszystkim:

- Zmiana kapitału obrotowego, w tym: stanu zapasów o +126,4 mln zł; stanu zobowiązań operacyjnych o -112,6 mln zł; stanu należności o +15,8 mln zł
- Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych o 6,7 mln zł
- Przychody z tytułu odsetek w kwocie 4,8 mln zł
- Straty inwestycyjne w kwocie -13,3 mln zł

## Zestawienie podstawowych wskaźników finansowych

	2020	2021	2022	3Q2023
<b>Rentowność sprzedaży</b>	<b>19,5%</b>	<b>22,3%</b>	<b>21,1%</b>	<b>19,1%</b>
Rentowność EBIT	7,5%	15,2%	9,7%	14,9%
Rentowność EBITDA	9,8%	16,5%	12,1%	14,9%
Rentowność brutto	3,4%	14,1%	-1,3%	11,8%
Rentowność netto	2,9%	11,1%	-3,5%	16,1%
ROA	1,6%	10,2%	-1,2%	23,1%
ROE	12,9%	57,6%	-7,4%	44,9%
EBITDA/Odsetki	3,1	10,1	1,3	5,4
Zobowiązania ogółem/Aktywa	87%	77%	87%	48%
Zobowiązania ogółem/Kapitał Własny	683%	345%	647%	94%
DN/EBITDA	4,24	2,91	11,84	1,50
DN/Kapitał Własny	1,76	1,94	3,14	0,62
Gotówka/Krótkoterminowy dług odsetkowy	88%	62%	12%	39%
Płynność bieżąca	1,28	2,24	1,33	4,31
Płynność szybka	0,22	0,61	0,19	0,64
Płynność gotówkowa	0,11	0,18	0,05	0,17

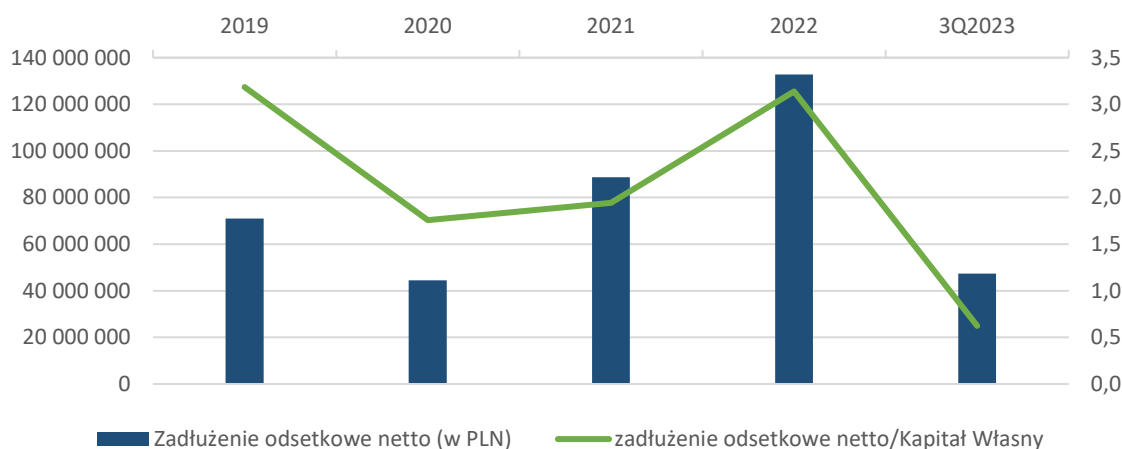
Źródło: Obliczenia własne na podstawie Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r., Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023r.

Grupa Emitenta w pierwszych 3Q2023 roku uzyskała rentowność z działalności operacyjnej na poziomie 14,9% (vs 9,7% w 2022 r.), natomiast rentowność zysku netto była najwyższa w analizowanym okresie i wyniosła 16,1% (vs -3,5% w 2022 r.), na co największy wpływ miały sprzyjające warunki rynkowe dla branży nieruchomościowej w 2023 roku, pozwalające uzyskać wysoką sprzedaż przy relatywnie niższych dodatkowych nakładach np. marketingowych lub rabatach dla kupujących. Wskaźniki rentowności aktywów oraz kapitałów własnych również były wysokie i wyniosły kolejno 23,1% (vs -1,2% w 2022 r.) oraz 44,9% (vs -7,4% w 2022 r.). Bieżący rok był najlepszy pod względem rentowności w dotychczasowej działalności Emitenta.

Wskaźnik zobowiązań ogółem do aktywów na koniec 3Q2023 r. wyniósł 0,48 i był najniższy w całym analizowanym okresie (w 2022 r. miał wartość 0,87), co wynika przede wszystkim ze spłaty zadłużenia w związku z zakończonymi inwestycjami. Wskaźnik zobowiązań do kapitałów własnych również był zdecydowanie najniższy w roku bieżącym. Oprócz spłaty zobowiązań, do spadku wskaźnika przyczynił się wzrost kapitałów własnych wynikający z osiągniętego zysku z inwestycji.

Wskaźnik bieżącej płynności na koniec 3Q2023 r. był stosunkowo wysoki i wyniósł 4,31x, co oznacza, że poziom zobowiązań krótkoterminowych jest ponad 4 razy mniejszy w stosunku do aktywów obrotowych. Płynność szybka, rozumiana jako stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi pomniejszonymi o zapasy, wyniosła 0,64x i była najwyższa w analizowanym okresie, chociaż nadal relatywnie niska. Poziom płynności gotówkowej, czyli stopień pokrycia

zobowiązań krótkoterminowych środkami pieniężnymi na koniec września 2023 r. wyniósł 0,17x i mieścić się w standardowo pożądanym przedziale 0,1-0,2x.



Źródło: Obliczenia własne na podstawie Skonsolidowany Raport Roczny HM INWEST S.A. za 2022 r., Skonsolidowany Raport Śródroczny HM INWEST S.A. za III kwartały 2023r.

Z uwagi na zakończenie części projektów inwestycyjnych i związaną z tym częściową spłatę zadłużenia oraz zaksięgowany zysk zwiększający poziom kapitałów własnych, w 3Q2023 roku poziom wskaźnika długu netto do kapitałów własnych osiągnął najniższy w analizowanym okresie poziom 0,62. Wskaźnik ten pokazuje, że poziom zalewarowania Grupy jest obecnie na relatywnie niskim poziomie i jest uzasadnione uruchomienie dodatkowego finansowania zewnętrznego przyszłych projektów realizowanych przez Grupę Emitenta.

#### **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 żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

#### **5.20 Informacje o organizacji i administrowaniu przedsięwzięciem lub majątkiem przedsięwzięcia oraz informacje o planowanych przychodach i kosztach przedsięwzięcia w okresie zapadalności obligacji**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **5.21 Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

---

## 6. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

---

### **6.1 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2022 r. wraz ze sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2022 r. okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wraz z opinią biegłego rewidenta zostało przekazane do publicznej wiadomości i dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://grupainwest.pl/relacje>

### **6.2 Skonsolidowany raport śródroczny Grupy Emitenta za 3 kwartały 2023**

Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 3 kwartał 2023 kończący się 30.09.2023 r. dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfindmkaj/https://cpanel.grupainwest.pl/webroot/upload/media/HM\_raport\_okresowy\_za\_3\_kwartal\_2023\_1701285159.pdf

## 7. ZAŁĄCZNIKI

### 7.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 8

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 20.02.2024 godz. 08:39:47

Numer KRS: 0000413734

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	15.03.2012			
Ostatni wpis	Numer wpisu	80	Data dokonania wpisu	16.01.2024
	Sygnatura akt	WA.XIV NS-REJ.KRS/60203/23/458		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV 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

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 DOTYCZĄCYCH 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.

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 obligatoriusze 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, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	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 go 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	-----
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 UPZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
1. Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
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. Nazwisko / Nazwa lub Firma	HOFMAN

1	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
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		-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	<b>Podrubryka 1</b>		
	<b>Dane osób wchodzących w skład organu</b>		
	1	1.Nazwisko	KACZMAREK
		2.Imiona	IRMINA AGNIESZKA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	76061000482, -----
	2	1.Nazwisko	HOFMAN
		2.Imiona	EWA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	79041605648, -----
	3	1.Nazwisko	HOFMAN
		2.Imiona	URSZULA EWA
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	77033000385, -----
	4	1.Nazwisko	KARKOSIK
		2.Imiona	WOJCIECH
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	71052000515, -----
5	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 INDZIEJ 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
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
3.Wzmianka o złożeniu uchwały	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	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
	4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****
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

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
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
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

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	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

**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
-------------

<b>Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej</b>
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 20.02.2024 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://prs.ms.gov.pl">prs.ms.gov.pl</a>
---

## 7.2 Aktualny tekst statutu Emitenta



KANCELARIA NOTARIALNA  
Karolina Góźdz  
notariusz

WYCIĄG

00-761 Warszawa, ul. Belwederska 9A, II piętro  
tel. 22 400 02 09, tel. kom. 504 945 343

e-mail: kancelaria@notariuszbelwederska.pl, www.notariuszbelwederska.pl

Repertorium A numer 1061/2022

### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego lutego roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (22.02.2022r.) o godzinie 9:00 (dziewiątej) w obecności za **Karoliny Góźdz, notariusza w Warszawie**, prowadzącej Kancelarię Notarialną przy ulicy Belwederskiej nr 9A w Warszawie, w lokalu tej Kancelarii, odbyło się **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej „Spółką”, adres Spółki: 00-446 Warszawa, ul. Fabryczna nr 5, 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 22 lutego 2022 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 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 1. Zgromadzenie otworzył Pan Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej oświadczeniem, że na dzień dzisiejszy, to jest na dzień 22 lutego 2022 roku, na godzinę **09:00** w lokalu tutejszej Kancelarii, zwołane zostało przez Zarząd Spółki Nadzwyczajne 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/>) oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, 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. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia zgody na zmianę oprocentowania umów pożyczek w walucie polskiej -----

6. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia zgody na zmianę oprocentowania umów pożyczek w walucie euro,-----
7. Podjęcie uchwały w sprawie przedłużenia zgody na zawarcie umów pożyczek-----
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru pełnomocnika do reprezentacji Spółki w umowach pomiędzy Spółką a członkiem Zarządu -----
9. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendowania powołania Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.-----
10. Podjęcie uchwały w sprawie zgody na sprzedaż udziałów spółki SQ Development S.L.-----
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki-----
12. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki-----
13. Zamknięcie Zgromadzenia.-----

Do punktu 2 porządku obrad:-----

Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Jarosław Mielcarz zwrócił się do zgromadzonych Akcjonariuszy o zgłaszanie kandydatur na funkcję Przewodniczącego Zgromadzenia. -----

Zgłoszono kandydaturę Pana Piotra Mikosika, który wyraził zgodę na kandydowanie. ---

Wobec nie zgłoszenia innych kandydatur Pan Jarosław Mielcarz zaproponował powzięcie uchwały o następującej treści: -----

[...]

Do punktu 12 porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekt uchwały o następującej treści:-----

**Uchwała nr 14/22/02/2022**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 22.02.2022 roku**  
**w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki**

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przyjmuje jednolity, następujący tekst Statutu Spółki:-----

**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<sup>27</sup> 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 niemieszkalnych (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 jakkolwiek 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 umarzone 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 Nadzorcza; -----
- 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 jednorodziennym 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 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) netto, -----

- emisja obligacji o jednorazowej wielkości do kwoty 5.000.000 zł (pięć milionów) złotych.---
- zaciąganie zobowiązań do 35.000.000,00 (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 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) 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 ciężących 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 milionów) 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) wyrażenie 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 pozostawiać będą w tym obrocie – wyrażenie zgody na zawarcie istotnej umowy z podmiotem powiązany 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 pozostające 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. -----

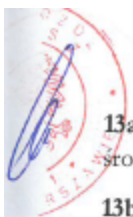
9. Pierwsze posiedzenie nowo powołanej Rady Nadzorczej zwołuje niezwłocznie po jej powołaniu Przewodniczący Rady Nadzorczej ubiegłej kadencji oraz przewodniczy na jej posiedzeniu do chwili ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej. Jeżeli z jakichkolwiek powodów Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej 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 Rady Nadzorczej w terminie 7 dni 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 uczestniczących 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. W przypadku wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej zostanie powołanych spośród osób spełniających kryteria niezależności, o których mowa w Załączniku II do Zalecenia Komisji Wspólnot Europejskich z dnia 15 lutego 2005 roku, dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady nadzorczej oraz wytyczne zawarte w pkt III pkt 6 dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”, stanowiącego załącznik do uchwały nr 20/1287/2011 Rady Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie z dnia 19 października 2011 roku albo wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek giełdowych. Przynajmniej jeden z niezależnych członków Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.

2. [Skreślony].

3. W razie odwołania niezależnego członka Rady Nadzorczej bądź wygaśnięcia jego mandatu z innych przyczyn, Zarząd zwoła niezwłocznie Walne Zgromadzenie celem powołania nowego niezależnego członka Rady Nadzorczej. Przyczyną odwołania niezależnego członka Rady Nadzorczej ze składu Rady może być w szczególności zaprzestanie spełniania kryteriów niezależności.

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 nadzwyczajne.

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 Nadzwyczajne 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. 402<sup>1</sup> i następnych Kodeksu spółek handlowych.

6. Prawo zwołania Nadzwyczajnego 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. 406<sup>5</sup> 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:

- 1) 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.” -----

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą wydania przez właściwy Sąd Rejestrowy postanowienia w przedmiocie wpisania zmian Statutu Spółki w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. -----

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki i stwierdził, że powyższa uchwała została powzięta przez Zgromadzenie jednogłośnie w głosowaniu jawnym, bowiem za uchwałą oddano 1.761.906 (jeden milion siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset sześć) ważnych głosów z 1.761.906 akcji, stanowiących 75,41 % (siedemdziesiąt pięć i czterdzieści jeden setnych procent) w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 1.761.906 ważnych głosów, w tym 1.761.906 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.---

Do punktu 13 porządku obrad:-----

[...]

§2. Notariusz poinformowała obecnych o treści art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1192 z późn. zm.).-----

§3. Koszty tego aktu ponosi spółka **HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**.-----

§4. [...].-----

Pan Piotr Mikosik oświadczył, że nie zachodzą okoliczności przewidziane w art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 332). -

§5. Wypisy tego aktu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej liczbie. -----

§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 2020 roku, poz. 1473) w kwocie -----[...] **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 2020 roku, poz. 1473) w kwocie -----[...] **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 2022 roku,

poz. 685) w kwocie ..... [..] 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 1612/2022

Wyciąg wydano spółce pod firmą HM Inwest Spółka Akcyjna.

Pobrano:

- tytułem wynagrodzenia notariusza za sporządzenie wypisu aktu notarialnego na podstawie §12 ust. 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473.) – 96,00 zł,
- 23% podatku VAT (art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, tj. Dz. U. z 2021 roku, poz. 685) – 22,08 zł.

Łącznie pobrano: 118,08 zł.

Warszawa, dnia 21 marca 2022 roku.



*Patrycja Wrzesień-Matera*  
**Patrycja Wrzesień-Matera**  
zastępca notarialny



### 7.3 Definicje i objaśnienia skrótów

<p><b>„Administrator Hipoteki”</b> lub <b>„Administrator Zabezpieczenia”</b></p>	<p>oznacza Wojciecha Pfadt, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zacisza 12, 05-822 Milanówek, Polska, pełniącego na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;</p>
<p><b>„Administrator Wskaźników Referencyjnych”</b></p>	<p>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;</p>
<p><b>„Agent Dokumentacyjny”</b></p>	<p>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;</p>
<p><b>„Agent Emisji”</b></p>	<p>oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;</p>
<p><b>„Agent Płatniczy”</b></p>	<p>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);</p>
<p><b>„Alternatywny System Obrotu”</b> lub <b>„ASO”</b></p>	<p>oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;</p>
<p><b>„Brak Zezwolenia WIBOR”</b></p>	<p>oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;</p>
<p><b>„Ametller”</b></p>	<p>oznacza inwestycję deweloperską polegającą na budowie 3-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o łącznej powierzchni użytkowej 408 mkw, realizowaną w Vilanova i la Geltrú, Carrer Ametller 8, Vilanova i la Geltrú 08800;</p>
<p><b>„Cena Emisyjna”</b></p>	<p>oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2 Warunków Emisji;</p>

<b>„Depozyt”</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
<b>„Dodatkowe Zabezpieczenie”</b>	oznacza dodatkowe zabezpieczenie ustanowione na pierwszym miejscu w celu zabezpieczenia wiarygodności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia;
<b>„Dzień Badania”</b>	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
<b>„Dzień Emisji”</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
<b>„Dzień Płatności”</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>„Dzień Płatności Odsetek”</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4.1 Warunków Emisji;
<b>„Dzień Roboczy”</b>	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;
<b>„Dzień Ustalenia Praw”</b>	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;
<b>„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”</b>	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

<b>„Dzień Przydziału”</b>	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;
<b>„Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	” oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
<b>„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta”</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji;
<b>„Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji;
<b>„Dzień Weryfikacji”</b>	oznacza dzień wskazany w pkt 15.5 lit. h) Warunków Emisji
<b>„Dzień Wykupu”</b>	oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji;
<b>„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”</b>	ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;
<b>„Emitent” lub „Spółka”</b>	oznacza spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (właconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem <a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a> , będącą emitentem Obligacji;
<b>„EUR” lub „euro”</b>	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
<b>„Ewidencja”</b>	oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
<b>„Firma Inwestycyjna” lub „NS”</b>	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;

<b>„GPW”</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
<b>„Grupa Emitenta” lub „Grupa”</b>	oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
<b>„Hipoteka”</b>	oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane jako hipoteka umowna łączna, ustanowiona na Nieruchomościach, zgodnie z pkt 15.5 Warunków Emisji;
<b>„Inwestor”</b>	oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
<b>„Kapitały Własne”</b>	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;
<b>„KDPW”</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
<b>„KNF” lub „Komisja”</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
<b>„Kodeks cywilny”</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
<b>„Kodeks karny”</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1138 z późn. zm.)
<b>„Kodeks postępowania cywilnego”</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
<b>„Kodeks Spółek Handlowych”</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
<b>„Korekta”</b>	oznacza określone zgodnie z pkt 14.1.12 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
<b>„Kwota Odsetek”</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
<b>„Kwota Wykupu”</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
<b>„Marża”</b>	oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

<b>„Memorandum Informacyjne”</b>	oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;
<b>„MSSF”</b>	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
<b>„Nieruchomości ”</b>	oznaczają łącznie nieruchomości szczegółowo określone w pkt 15.4.1.b) Warunków Emisji;
<b>„Obligacje” lub „Obligacje serii G”</b>	oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, opisane w pkt 2 Warunków Emisji;
<b>„Obligatariusz”</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacza Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
<b>„Odsetki”</b>	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
<b>„Oferta”</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
<b>„Ogłoszenie Końca Publikacji”</b>	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;
<b>„Okres Odsetkowy”</b>	oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
<b>„Oprocentowanie”</b>	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;

<b>„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”</b>	oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.10 lit. e) Warunków Emisji;
<b>„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”</b>	oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.11 Warunków Emisji;
<b>„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości”</b>	oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.5 lit. i) Warunków Emisji;
<b>„Oświadczenie Zgodności”</b>	ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji;
<b>„PLN”, „zł” lub „złoty”</b>	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
<b>„Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>„Podmiot Wyznaczający”</b>	oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
<b>„Podmiot Zależny”</b>	oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
<b>„Podstawowa Działalność Gospodarcza”</b>	oznacza realizacja projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe;
<b>„Poręczyciel”</b>	oznacza osobę Pana Piotra Hofmana, Prezesa Zarządu Emitenta oraz większościowego akcjonariusza Emitenta;
<b>„Pozostałe Obligacje”</b>	oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności zostaną zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć wartości 75% wartości praw stanowiących przedmiot hipoteki zgodnie z wyceną uprawnionego

	biegłego (tj. operat szacunkowy) rozumianej jako stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do wartości wynikającej z najbardziej aktualnego operatu szacunkowego udostępnionego przez Emitenta na swojej stronie internetowej lub jako załącznik do Memorandum, w zależności od tego, który jest bardziej aktualny.																																				
<b>„Pożyczki Właścicielskie”</b>	<p>oznacza istniejące oraz przyszłe pożyczki udzielone przez Poręczyciela Emitentowi. Wykaz istniejących pożyczek poniżej:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nazwa</th> <th>Kwota pożyczki (w PLN)</th> <th>Data umowy</th> <th>Data spłaty</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2 000 000,00</td> <td>30.05.2016</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3 000 000,00</td> <td>31.05.2016</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1 386 497,92</td> <td>31.05.2016</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>560 000,00</td> <td>06.06.2022</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>200 000,00</td> <td>06.07.2022</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>300 000,00</td> <td>19.07.2022</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>450 000,00</td> <td>04.07.2023</td> <td>31.12.2025</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>400 000,00</td> <td>26.07.2023</td> <td>31.12.2025</td> </tr> </tbody> </table>	Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty	1	2 000 000,00	30.05.2016	31.12.2025	2	3 000 000,00	31.05.2016	31.12.2025	3	1 386 497,92	31.05.2016	31.12.2025	4	560 000,00	06.06.2022	31.12.2025	5	200 000,00	06.07.2022	31.12.2025	6	300 000,00	19.07.2022	31.12.2025	7	450 000,00	04.07.2023	31.12.2025	8	400 000,00	26.07.2023	31.12.2025
Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty																																		
1	2 000 000,00	30.05.2016	31.12.2025																																		
2	3 000 000,00	31.05.2016	31.12.2025																																		
3	1 386 497,92	31.05.2016	31.12.2025																																		
4	560 000,00	06.06.2022	31.12.2025																																		
5	200 000,00	06.07.2022	31.12.2025																																		
6	300 000,00	19.07.2022	31.12.2025																																		
7	450 000,00	04.07.2023	31.12.2025																																		
8	400 000,00	26.07.2023	31.12.2025																																		
<b>„Pożyczki SQD”</b>	<p>oznacza istniejące, opisane poniżej oraz przyszłe pożyczki udzielone Pożyczkobiorcy przez Emitenta ze środków pozyskanych w ramach emisji obligacji serii G, w tym:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nazwa</th> <th>Kwota pożyczki (w EUR)</th> <th>Data umowy</th> <th>Data spłaty</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 200 000,00</td> <td>20.09.2021</td> <td>31.03.2023</td> </tr> </tbody> </table>	Nazwa	Kwota pożyczki (w EUR)	Data umowy	Data spłaty	1	1 200 000,00	20.09.2021	31.03.2023																												
Nazwa	Kwota pożyczki (w EUR)	Data umowy	Data spłaty																																		
1	1 200 000,00	20.09.2021	31.03.2023																																		
<b>„Pożyczkobiorca”</b>	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;																																				
<b>„Prawo Dewizowe”</b>	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 309)																																				
<b>„Prawo Restrukturyzacyjne”</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;																																				
<b>„Prawo Upadłościowe”</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;																																				

<b>„Program”</b>	oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt 3.1.b) Warunków Emisji;
<b>„Przedmiot Hipoteki”</b>	oznacza prawo własności Nieruchomości;
<b>„Przydział Obligacji”</b>	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;
<b>„Przypadek Naruszenia”</b>	ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji;
<b>„Rachunek Obligacji”</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
<b>„Rachunek Papierów Wartościowych”</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;
<b>„Rachunek Zastrzeżony”</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otworzony dla Emitenta w NS w terminie nie później niż do Dnia Przydziału oraz którego zostanie udzielone na rzecz Administratora Zabezpieczeń nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;
<b>„Rachunek Zbiorczy”</b>	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
<b>„Regulacje Catalyst”</b>	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
<b>„Regulacje KDPW”</b>	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;
<b>„Regulamin ASO”</b>	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
<b>„Regulamin KDPW”</b>	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;

<b>„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”</b>	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;
<b>„Rozporządzenie Prospektowe”</b>	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;
<b>„Rozporządzenie ws. Memorandum”</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053)
<b>„Sprawozdania Finansowe”</b>	oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
<b>„Statut”</b>	oznacza statut Spółki;
<b>„Stopa Bazowa”</b>	oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
<b>„Strona Internetowa Emitenta”</b>	oznacza stronę internetową pod adresem „www.grupainwest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
<b>„Szczegółowe Zasady Działania KDPW”</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednoczony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;
<b>„Świadczenie Depozytowe”</b>	oznacza świadczenie depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o obrocie;
<b>„Tennis”</b>	oznacza inwestycję deweloperską polegającą na budowie 3-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i 1-kondygnacyjną podziemną halą garażową o łącznej powierzchni użytkowej 1826 mkw, realizowaną w Vilanova i la Geltrú, Avenida Torre de Valles 78, Vilanova I La Geltrú 08800;
<b>„Umowa Rachunku Zastrzeżonego”</b>	oznacza umowę zawartą między Emitentem a NS dotyczącą otwarcia Rachunku Zastrzeżonego Emitenta w NS;
<b>„Ustawa AML”</b>	

	oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
<b>„Ustawa o CIT”</b>	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.)
<b>„Ustawa o obligacjach”</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
<b>„Ustawa o obrocie”</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
<b>„Ustawa o ofercie”</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
<b>„Ustawa o PIT”</b>	oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.);
<b>„Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych”</b>	oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 170 ze zm.);
<b>„Ustawa o Podatku od Spadku i Darowizn”</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 roku od podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. z 2-23 poz. 1843);
<b>„Ustawa o Rachunkowości”</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
<b>„Ustawa o rozwoju rynku finansowego”</b>	oznacza ustawę z dnia 16 sierpnia 2023 roku o zmianie niektórych ustaw w związku z zapewnieniem rozwoju rynku finansowego oraz ochrony inwestorów na tym rynku (Dz. U. z 2023 r., poz. 1723 ze zm.);
<b>„Wartość Nominalna”</b>	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji;
<b>„Warunki Emisji”</b>	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt 7.4 niniejszego dokumentu;
<b>„Wcześniejszy Wykup”</b>	” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji;
<b>„WIBOR”</b>	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalone 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;

<b>„WIRON”</b>	oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
<b>„Wskaźnik Alternatywny”</b>	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
<b>„Wskaźnik LTV”</b>	oznacza stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji wyemitowanych w ramach Programu przeliczonej według średniego kursu NBP z ostatniego dnia danego kwartału kalendarzowego do sumy: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wartości Nieruchomości określonej w Operacie Szacunkowym,</li> <li>▪ wartości Dodatkowego Zabezpieczenia (o ile zostanie ustanowione) określonej w Operacie Szacunkowym oraz</li> <li>▪ środków znajdujących się na Rachunku Zastrzeżonym,</li> <li>▪ obliczony na koniec każdego kwartału kalendarzowego.</li> </ul>
<b>„Wskaźnik Zadłużenia Netto”</b>	oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
<b>„Zabezpieczenie”</b>	oznacza zabezpieczenia ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.
<b>„Zapis”</b>	oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
<b>„Zarząd”</b>	oznacza zarząd Emitenta;
<b>„Zadłużenie Finansowe”</b>	oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;</li> <li>▪ obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;</li> <li>▪ 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</li> <li>▪ oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług,</li> <li>▪ powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy za zobowiązania podmiotów spoza Grupy gwarancji, poręczeń,</li> </ul>

	<p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pomniejszone o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;</li> </ul>
<b>„Zadłużenie Finansowe Netto”</b>	<p>oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy pomniejszoną o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;</li> <li>▪ środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę; oraz</li> <li>▪ wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego;</li> </ul>
<b>„Zgromadzenie Obligatariuszy”</b>	<p>oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach.</p>

## 7.4 Warunki Emisji Obligacji



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G  
SPÓŁKI POD FIRMA**

**HM INWEST S.A.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(„WARUNKI EMISJI”)**

**WARSZAWA, 19 LUTEGO 2024 r.**

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

**1. DEFINICJE**

- 1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:
- 1.1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**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 oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
  - 1.1.2. „**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;
  - 1.1.3. „**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 Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
  - 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. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
  - 1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
  - 1.1.8. „**Ametller**” oznacza inwestycję deweloperską polegającą na budowie 3-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o łącznej powierzchni użytkowej 408 mkw, realizowaną w Vilanova i la Geltrú, Carrer Ametller 8, Vilanova i La Geltrú 08800;
  - 1.1.9. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określonej w pkt 7.2 Warunków Emisji;
  - 1.1.10. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
  - 1.1.11. „**Dodatkowe Zabezpieczenie**” oznacza dodatkowe zabezpieczenie ustanowione na pierwszym miejscu w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, zaakceptowane co do formy i wartości przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczenia;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- 1.1.12. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.1.13. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Przewidywany Dzień Emisji został wskazany w pkt 9.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.14. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.15. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4.1 Warunków Emisji;
- 1.1.16. „**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;
- 1.1.17. „**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;
- 1.1.18. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.19. „**Dzień Przydziału**” 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;
- 1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji;
- 1.1.22. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.3 Warunków Emisji;
- 1.1.23. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza dzień wskazany w pkt 15.5 lit. h) Warunków Emisji
- 1.1.24. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 12.2 Warunków Emisji;
- 1.1.25. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. d) Warunków Emisji;

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- 1.1.26. „Emitent” lub „Spółka” oznacza spółkę HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734, REGON: 015717427, NIP: 1132482686, o kapitale zakładowym (właconym w całości) wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 2.336.312,00 zł, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl), będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.27. „EUR” lub „euro” oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.28. „Ewidencja” oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.29. „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;
- 1.1.30. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.31. „Grupa Emitenta” lub „Grupa” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne lub podmioty kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.1.32. „Hipoteka” oznacza ograniczone prawo rzeczowe rozumiane jako hipoteka umowna łączna, ustanowiona na Nieruchomościach, zgodnie z pkt 15.5 Warunków Emisji;
- 1.1.33. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.34. „Kapitały Własne” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy ogółem powiększoną o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;
- 1.1.35. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.36. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.37. „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.38. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.39. „Korekta” oznacza określone zgodnie z pkt 14.1.12 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.40. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.41. „Kwota Wykupu” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.42. „Llimonet” oznacza projekt deweloperski realizowany w Vilanova i la Geltru na nieruchomości zlokalizowanych przy Carrer Llimonet;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- 1.1.43. „**Marża**” oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.1.2 Warunków Emisji, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.44. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;
- 1.1.45. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.46. „**Nieruchomości** ” oznaczają łącznie nieruchomości szczegółowo określone w pkt 15.5 lit. a) Warunków Emisji;
- 1.1.47. „**Oasis 2**” oznacza projekt deweloperski realizowany w Vilanova i la Geltru na nieruchomości zlokalizowanych przy Carrer Unió, Carrer Sitges i Carrer Sant Cristofol;
- 1.1.48. „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii G**” oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, opisane w pkt 2 Warunków Emisji;
- 1.1.49. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w przypadku dematerializacji Obligacji w KDPW - posiadacz Obligacji, którego prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot uprawniony z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na takim Rachunku Zbiorczym i działającego, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;
- 1.1.50. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
- 1.1.51. „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;
- 1.1.52. „**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;
- 1.1.53. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) za który płatne będą Odsetki od Obligacji oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.54. „**Oprocentowanie**” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.55. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**” oznacza oświadczenie Emitenta złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.14 Warunków Emisji;
- 1.1.56. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**” oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.11 Warunków Emisji;
- 1.1.57. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości**” oznacza oświadczenie złożone na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w pkt 15.5 lit. i) Warunków Emisji;

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- 1.1.58. „Oświadczenie Zgodności” ma znaczenie nadane w pkt 17.2 Warunków Emisji;
- 1.1.59. „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 złotej;
- 1.1.60. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.61. „Podmiot Wyznaczający” oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.1.62. „Podmiot Zależny” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.1.63. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza realizacja projektów deweloperskich (budowlanych) związanych ze wznoszeniem budynków w drodze inwestycji własnych lub poprzez spółki celowe;
- 1.1.64. „Poręczyciel” oznacza osobę Pana Piotra Hofmana, Prezesa Zarządu Emitenta oraz większościowego akcjonariusza Emitenta;
- 1.1.65. „Pozostałe Obligacje” oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzycelności zostaną zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzycelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia - celem uniknięcia wszelkich wątpliwości łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tej samej nieruchomości, nie może przekroczyć wartości 75% wartości praw stanowiących przedmiot hipoteki zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) rozumianej jako stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do wartości wynikającej z najbardziej aktualnego operatu szacunkowego udostępnionego przez Emitenta na swojej stronie internetowej lub jako załącznik do Memorandum, w zależności od tego, który jest bardziej aktualny.
- 1.1.66. „Pożyczki Właścicielskie” oznacza istniejące oraz przyszłe pożyczki udzielone przez Poręczyciela Emitentowi. Wykaz istniejących pożyczek poniżej:

Nazwa	Kwota pożyczki (w PLN)	Data umowy	Data spłaty
1	2 000 000,00	30.05.2016	31.12.2025
2	3 000 000,00	31.05.2016	31.12.2025
3	1 386 497,92	31.05.2016	31.12.2025
4	560 000,00	06.06.2022	31.12.2025
5	200 000,00	06.07.2022	31.12.2025
6	300 000,00	19.07.2022	31.12.2025
7	450 000,00	04.07.2023	31.12.2025
8	400 000,00	26.07.2023	31.12.2025

- 1.1.67. „Pożyczki SQD” oznacza istniejące, opisane poniżej oraz przyszłe pożyczki udzielone Pożyczkobiorcy przez Emitenta ze środków pozyskanych w ramach emisji obligacji serii G, w tym:

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Nazwa	Kwota pożyczki (w EUR)	Data umowy	Data spłaty
1	1 200 000,00	20.09.2021	31.03.2023

- 1.1.68. „Pożyczkobiorca” 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;
- 1.1.69. „Prawo Restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.70. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.71. „Program” oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony Uchwałą Programową, o której mowa w pkt 3.1.b) Warunków Emisji;
- 1.1.72. „Projekty Hiszpańskie” oznacza realizowane przez Pożyczkobiorcę (lub jego podmioty zależne) inwestycje deweloperskie w Hiszpanii w miejscowościach Vilanova i la Geltrú oraz Sant Pere de Ribes, w tym w szczególności inwestycje Tennis, Oasis 2, Ametller, Llimonet, Sant Pere de Ribes.
- 1.1.73. „Przedmiot Hipoteki” oznacza prawo własności Nieruchomości;
- 1.1.74. „Przypadek Naruszenia” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3 Warunków Emisji;
- 1.1.75. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.76. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obrocie;
- 1.1.77. „Rachunek Zastrzeżony” oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otworzony dla Emitenta w NS w terminie nie później niż do Dnia Przydziału oraz którego zostanie udzielone na rzecz Administratora Zabezpieczeń nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;
- 1.1.78. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o obrocie;
- 1.1.79. „Regulacje Catalyst” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.80. „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;
- 1.1.81. „Regulamin ASO” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 21 sierpnia 2023 r.) w brzmieniu przyjętym uchwałą nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.82. „Regulamin KDPW” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 31 maja 2023 r.) przyjęty uchwałą nr 42/679/17 Rady Nadzorczej KDPW z dnia 26 września 2017 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.83. „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

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

- 1.1.84. „Rozporządzenie Prospektowe”** 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;
- 1.1.85. „Sprawozdania Finansowe”** oznacza niezbadane półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.1.86. „Statut”** oznacza statut Spółki;
- 1.1.87. „Stopa Bazowa”** oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.1.6 Warunków Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.88. „Strona Internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem „www.grupainwest.pl” lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.89. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW”** oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 grudnia 2023 r.) przyjęty uchwałą 1042/2023 Zarządu KDPW z dnia 6 listopada 2023 r., z późniejszymi zmianami;
- 1.1.90. „Świadectwo Depozytowe”** oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.91. „Tennis”** oznacza inwestycję deweloperską polegającą na budowie 3.-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i 1-kondygnacyjną podziemną halą garażową o łącznej powierzchni użytkowej 1826 mkw, realizowaną w Vilanova i la Geltrú, Avenida Torre de Valles 78, Vilanova i la Geltrú 08800;
- 1.1.92. „Umowa Rachunku Zastrzeżonego”** – oznacza umowę zawartą między Emitentem a NS dotyczącą otwarcia Rachunku Zastrzeżonego Emitenta w NS;
- 1.1.93. „Ustawa AML”** oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.94. „Ustawa o obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.95. „Ustawa o obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.96. „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;
- 1.1.97. „Ustawa o Rachunkowości”** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.98. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt 7.1 Warunków Emisji;
- 1.1.99. „Warunki Emisji”** oznaczają niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o obligacjach;

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- 1.1.100. „Wcześniejszy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.1.101. „WIBOR”** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer 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;
- 1.1.102. „WIRON”** oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.1.103. „Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.1.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.104. „Wskaźnik LTV”** oznacza stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji wyemitowanych w ramach Programu przeliczonej według średniego kursu NBP z ostatniego dnia danego kwartału kalendarzowego do sumy:
- wartości Nieruchomości określonej w Operacie Szacunkowym,
  - wartości Dodatkowego Zabezpieczenia (o ile zostanie ustanowione) określonej w Operacie Szacunkowym oraz
  - środków znajdujących się na Rachunku Zastrzeżonym, obliczony na koniec każdego kwartału kalendarzowego.
- 1.1.105. „Wskaźnik Zadłużenia Netto”** oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych;
- 1.1.106. „Zabezpieczenie”** oznacza zabezpieczenia ustanowione zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji.
- 1.1.107. „Zapis”** oznacza oświadczenie Inwestora o przyjęciu oferty nabycia Obligacji;
- 1.1.108. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.109. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
  - obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
  - 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
  - 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

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji,

pomniejszone o wartość Pożyczek Właścicielskich podporządkowanych wykupowi Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;

**1.1.110. „Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy pomniejszoną o:

- a) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów;
- b) środki pieniężne zdeponowane na rachunkach powierniczych przez klientów nabywających lokale w inwestycjach prowadzonych przez Grupę; oraz
- c) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego;

**1.1.111. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o obligacjach.

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 uchylenia 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.

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

## **2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI**

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, 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 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.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie w terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.4. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.5. Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości egzekwowania tych wierzytelności również z zabezpieczenia (Przedmiotu Hipoteki).

## **3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI**

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z:
  - a) Ustawą o obligacjach;
  - b) Uchwałą nr 1/16/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie Programu emisji obligacji;
  - c) Uchwałą nr 1/16/02/2024 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G;
  - d) Uchwałą nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 19 lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii G („Uchwała Emisyjna”).
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalystr.
- 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, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro.
- 3.4. Inwestor może złożyć Zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

## **4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o obligacjach.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o obrocie i Regulacjami KDPW.

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

**5. CEL EMISJI**

5.1. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta na:

- 5.1.1. wykup Obligacji serii E w łącznej wartości nominalnej równej 5 000 000 PLN wraz z należnymi odsetkami,
- 5.1.2. finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii.

**6. WALUTA OBLIGACJI**

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

**7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji jest równa 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych.
- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 100,00 (słownie: sto 00/100) złotych.

**8. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 8.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:  
Emitent proponuje do nabycia do 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) Obligacji.
- 8.2. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia:  
Emitent proponuje do nabycia Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej do 14 000 000 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych.
- 8.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji:  
Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostaną wskazana przez Emitenta w uchwale Zarządu Emitenta w sprawie przydziału Obligacji.

**9. DZIEŃ PRYZDZIAŁU, DZIEŃ EMISJI OBLIGACJI I PRYZDZIAŁ OBLIGACJI**

- 9.1. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
  - 9.1.1. Przewidywanym Dniem Przydziału jest dzień 5 marca 2024 r.
  - 9.1.2. Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 8 marca 2024 r.
- 9.2. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:
  - 9.2.1. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
  - 9.2.2. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;
  - 9.2.3. dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oryginałów lub kopii (skanów) następujących dokumentów:
    - a) wniosku Poręczyciela o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej na Nieruchomościach stanowiących własność Poręczyciela na pierwszym miejscu hipotecznym i ujawnieniu stosownej wzmianki w Elektronicznej Księdze Wieczystej;
    - b) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji Poręczyciela jako właściciela Nieruchomości;
    - c) wystawionego przez Emitenta weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” i wręczenie go Administratorowi Zabezpieczenia;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- d) Deklaracji Wekslowej zawartej przez Emitenta z Administratorem Zabezpieczenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji,
- e) aktu notarialnego zawierającego Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta;
- f) umów przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych;
- g) umowy cesji z Pożyczki SQD;
- h) umowy podporządkowania Umów Właścicielskich;
- i) Umowy Rachunku Zastrzeżonego
- j) umowy Poręczenia wraz z Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela.

**10. PRÓG EMISJI**

- 10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 50 000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

**11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI**

- 11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
- 11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
  - 11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek.
  - 11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premi) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta.
- 11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych (PLN).
- 11.4. 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.
- 11.5. 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 obowiązującego w Dniu Płatności.
- 11.6. 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 jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 11.7. 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

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

- 11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie, z zastrzeżeniem pkt 12.7.

**12. WYKUP OBLIGACJI**

- 12.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata liczone od Dnia Przydziału Obligacji.
- 12.2. Dniem Wykupu jest dzień 5 marca 2027 r.
- 12.3. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 12.3.1. w przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.1 - 13.2 Warunków Emisji skutkujących natychmiastowym wykupem Obligacji,
- 12.3.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3 Warunków Emisji,
- 12.3.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4 Warunków Emisji.
- 12.4. 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.
- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 12.6. 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.
- 12.7. 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.

**13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**

- 13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach
- 13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 13.1.2. 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).
- 13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach
- 13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.
- 13.2.2. 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).
- 13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o obligacjach

- a) 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.
- b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. 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.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji („Wcześniejszy Wykup na Żądanie Obligatariusza”):

a) Zaprzestanie działalności

Grupa Emitenta zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim lub Grupa Emitenta będzie uzyskiwała z działalności związanej z nieruchomościami mniej niż 80 procent rocznych skonsolidowanych przychodów.

b) 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 49,8% głosów, pośrednio lub bezpośrednio, w ogólnej liczbie głosów Emitenta oraz mniej niż 49,8% udziału w zyskach.
- (iii) zmianie ulegnie struktura właścicielska Pożyczkobiorcy, wskutek czego Emitentowi będzie przysługiwało mniej niż 70% głosów, pośrednio lub bezpośrednio, w ogólnej liczbie głosów Pożyczkobiorcy oraz mniej niż 70% udziału w zyskach Pożyczkobiorcy;

c) 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

d) Wskaźnik Zadłużenia Netto

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 1,4.

e) Rozporządzanie majątkiem.

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot Zależny, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, rozporządzi w całości lub w części jakąkolwiek częścią swojego majątku o wartości co najmniej 10 procent skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy, na warunkach odbiegających od warunków rynkowych o co najmniej 30% wartości transakcji na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu Zależnego, 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 pomiędzy Emitentem oraz Podmiotami Zależnymi lub pomiędzy Podmiotami Zależnymi.

f) Zysk. Wypłata dywidendy.

Jeżeli 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 oraz pożyczek udzielonych Podmiotom Powiązanym z Poręczycielem do łącznej kwoty 2 000 000 PLN.

g) Podporządkowanie Pożyczek

Wierzytelności wynikające z tytułu Pożyczek Właścicielskich (bez należnych odsetek) nie będą podporządkowane spłacie Obligacji w okresie do wykupu Obligacji.

h) Zabezpieczenie

- (i) Jeżeli środki ze zwrotu Pożyczek SQD nie zostaną przeznaczone na wykup Obligacji; lub
- (ii) Jeżeli Emitent nie poinformuje Firmy Inwestycyjnej o udzieleniu Pożyczki SQD, na które zostały przeznaczone środki z Obligacji; lub
- (iii) Jeżeli w terminie 180 dni od Dnia Przydziału Hipoteka nie zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu na Nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku Nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie; lub
- (iv) Jeżeli w terminie 180 dni od złożenia wniosku o ustanowienie Dodatkowego Zabezpieczenia Hipoteka nie zostanie wpisana na pierwszym miejscu na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie; lub
- (v) Jeżeli którekolwiek z Zabezpieczeń stanie się nieważne, nieegzekwowalne lub okaże się niezgodne z prawem; lub
- (vi) Jeżeli na jakiegokolwiek Nieruchomości zostanie ustanowione inne zabezpieczenie niż Hipoteka, chyba że:
  - A. zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup Obligacji; lub
  - B. analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji.

i) Wartość zabezpieczenia:

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 75%. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych tj. poprzez przeznaczenie środków pieniężnych w wysokości wyrównującej wskaźnik LTV lub w terminie 30 (trzydziestu) Dni Roboczych liczonych od dnia, w którym Emitent jest zobowiązany do udostępnienia informacji na temat poziomu tego wskaźnika w Dniu Weryfikacji zgodnie z pkt 15.5 lit. h) Warunków Emisji w przypadku Dodatkowego Zabezpieczenia (w w/w terminie powinien zostać złożony wniosek do sądu o ustanowienie Dodatkowego Zabezpieczenia)

j) Udzielenie finansowania

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem pożyczek udzielonych Podmiotom Powiązanym z Poręczycielem w łącznej wysokości do kwoty 2 000 000 PLN (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki) z wyłączeniem:

- (i) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (ii) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce

k) Udzielenie poręczeń

Jeżeli Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli poręczenia lub innego zabezpieczenia lub zobowiąże się do zabezpieczenia w inny sposób zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu spoza Grupy Emitenta.

l) 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 wyemitowanych w ramach Programu.

m) 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).

n) Kolejność spłat

Jeżeli Emitent wykupi lub dokona nabycia w celu ich umorzenia, lub podejmie decyzję o przedterminowym wykupie jakiegokolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.

o) Postępowanie egzekucyjne

- (i) Jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Pożyczkobiorcy; lub
- (ii) Jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Pożyczkobiorcy nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5 000 000 PLN, która nie została umorzona

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę 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 lub Pożyczkobiorca złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił.

p) Brak płatności zasądzonych kwot

Emitent lub Podmiot Zależny 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.

q) Niewypłacalność Emitenta

(i) Jeżeli Emitent ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(ii) Jeżeli Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub

(iii) Jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

(iv) Pożyczkobiorca ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu Texto Refundido de la Ley Concursal zatwierdzonej królewskim dekretem ustawodawczym nr 1/2020 z dnia 5 maja 2020 r.; lub

(v) Pożyczkobiorca uzna na piśmie swoją niewypłacalność; lub

(vi) w odniesieniu do majątku Pożyczkobiorcy wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator.

r) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

A. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego; lub

B. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

C. w przedmiocie 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.

(ii) Odbędzie się bez zwołania posiedzenia jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- (iii) 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 - B powyższej bez uprzedniego podjęcia uchwały organu Emitenta w tym zakresie;
  - (iv) 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 nadzorczą 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;
  - (v) Z inicjatywy wierzyciela Emitenta zostało prawomocnie wszczęte w stosunku do Emitenta postępowanie restrukturyzacyjne w rozumieniu Prawa restrukturyzacyjnego.
- s) Rozwiązanie Emitenta
- Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników 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.
- t) Realizacja celu emisji
- Jeżeli Emitent w terminie publikacji pierwszego raportu okresowego przypadającego na dzień 26 kwietnia 2024 r. nie opublikuje raportu z wykorzystania środków pochodzących z emisji Obligacji zawierającego informacje o (i) spłacie obligacji serii E wraz z należnymi odsetkami, (ii) pokryciu kosztów emisji obligacji serii G wraz z należnymi odsetkami, (iii) realizacji celu emisji, który wskazany został w pkt 5.1.2 Warunków Emisji w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji.
- u) Niespełnienie celu emisji Obligacji
- Środki pozyskane z emisji Obligacji zostaną wykorzystane niezgodnie z celem wskazanym w pkt 5 Warunków Emisji;
- v) 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.

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

w) Obowiązki informacyjne

- (i) Jeżeli którekolwiek z oświadczeń złożonych lub informacji przekazanych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym lub w Warunkach Emisji lub w ramach obowiązków informacyjnych przekazywanych zgodnie z pkt 18.1 Warunków Emisji okaże się w całości lub w części nieprawdziwe na moment, w którym zostało złożone; lub
- (ii) Jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekracza 3 (trzy) Dni Roboczych.

x) Złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr

Jeżeli w ciągu miesiąca od Dnia Emitent nie wystąpi z wnioskiem do GPW o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalystr.

y) Wycofanie Obligacji z obrotu w ASO Catalystr

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.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 Warunków Emisji 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 18.1 Warunków Emisji) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczenia i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3 Warunków Emisji, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

13.3.5. 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 w sposób wskazany w pkt 13.3.4, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 18.1 Warunków Emisji, 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) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- b) Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wykupu całości lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia.

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- c) Obligatariusz składa Emitentowi pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji ze wskazaniem zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, na podstawie którego wnosi o Wcześniejszy Wykup („**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**”).
  - d) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien być zawiadomiony o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4 Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
  - e) 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. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
  - f) 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 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
  - g) 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;
  - h) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.
- 13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta
- 13.4.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu („**Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”). W przypadku częściowego **Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta** Emitent może dokonywać tego Wcześniejszego Wykupu wielokrotnie.
  - 13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności.
  - 13.4.3. 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;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- 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.

13.4.4. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3 Warunków Emisji, 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.

13.4.5. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4 Warunków Emisji, 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.

13.4.6. 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 wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu) zgodnie z wyszczególnieniem wskazanym w pkt 13.4.7 Warunków Emisji.

13.4.7. Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta następuje za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

Okres odsetkowy	Wartość premii
1,2	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%

**14. ODSETKI OD OBLIGACJI**

14.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

14.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość Oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

14.1.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

14.1.3. Wysokość Marży Podstawowej jest równa 5,00 p.p. (pięć 000/100 punktów procentowych).

14.1.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Odsetek w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) wyznaczonego na podstawie ostatniego zatwierdzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej.

		Wskaźnik Zadłużenia Netto →	
		=<1,2 (0%)	(1,2-1,4) (+0,5%)
Zdarzenie ↓			
	Od kolejnego okresu odsetkowego następującego po okresie odsetkowym akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym GPW, bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW (+0,25%)	0,25%	0,75%

- 14.1.5. Obniżenie Marży Dodatkowej następuje na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Płatniczego i będzie miało zastosowanie od kolejnego Okresu Odsetkowego pod warunkiem wystąpienia danego zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej, o którym mowa w pkt 14.1.4 oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Odsetek dla takiego Okresu Odsetkowego.
- 14.1.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 14.1.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 14.1.8. 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.
- 14.1.9. 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.
- 14.1.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
  - 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 - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
  - Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- 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.
- 14.1.11. Agent Płatniczy stosuje metody, o których mowa w pkt 14.1.10 w kolejności od 14.1.10.a) do 14.1.10.h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 14.1.12. 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.

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- 14.1.13. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Płatniczego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 18.1 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 14.1.14. 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.
- 14.1.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.1.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 14.1.16. 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.
- 14.1.17. Agent Płatniczy 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 Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.1.18. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) 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).
- 14.1.19. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.1.20. Agent Płatniczego nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Płatniczego, 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).
- 14.1.21. 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.
- 14.2. Naliczanie Odsetek
- 14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 14.2.3. 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

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

- 14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych. Po Dniu Wcześniejszego Wykupu wykupione Obligacje nie są oprocentowane.
- 14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek
- 14.3.1. 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.
- 14.3.2. 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.
- 14.4. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek
- 14.4.1. 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	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	5 marca 2024 r.	3 września 2024 r.	5 września 2024 r.	184
2.	5 września 2024 r.	3 marca 2025 r.	5 marca 2025 r.	181
3.	5 marca 2025 r.	3 września 2025 r.	5 września 2025 r.	184
4.	5 września 2025 r.	3 marca 2026 r.	5 marca 2026 r.	181
5.	5 marca 2026 r.	3 września 2026 r.	5 września 2026 r.	184
6.	5 września 2026 r.	3 marca 2027 r.	5 marca 2027 r.	181

- 14.4.2. W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 14.5. Wysokość Kwoty Odsetek
- 14.5.1. 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,

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
  - O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
  - N - oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.
- 14.5.2. 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.
- 14.5.3. Agent Płatniczy będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania 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 Płatniczego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.5.4. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Płatniczego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Płatniczego) 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).
- 14.5.5. W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.5.6. Agent Płatniczy nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Płatniczego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Stopy Bazowej, chyba że będzie to bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem innej stawki referencyjnej) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.5.7. 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.

**15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**

- 15.1. W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji tj. rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone.
- 15.2. Obligacje zostaną częściowo zabezpieczone do Dnia Przydziału, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW może nastąpić przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje będą dodatkowo zabezpieczone po Dniu Przydziału.
- 15.3. Stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach Emitent zawarł umowę z Administratorem Hipoteki, na mocy której Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 15.4. Emitent stosownie do art. 29 Ustawy o obligacjach zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczenia, na mocy której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator Zabezpieczenia będzie działać w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w zakresie wszelkich zabezpieczeń, ustanowionych zarówno przed Dniem Emisji Obligacji, a także po Dniu Emisji Obligacji, opisanych w

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

niniejszych Warunkach Emisji. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i Pozostałych związane z ich emisją będą zabezpieczone poprzez:

15.5. **Hipotekę umowną łączną**

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia przez Poręczyciela do Dnia Przydziału do właściwego sądu wieczystoksięgowego kompletny i prawnie skuteczny wniosek o wpis hipoteki umownej łącznej na pierwszym miejscu hipotecznym na Nieruchomościach stanowiących własność Poręczyciela („**Hipoteka**”). Suma Hipoteki: nie mniej niż 200% łącznej wartości nominalnej Obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach emisji Obligacji dokonywanej na podstawie niniejszych Warunków Emisji oraz Pozostałych Obligacji i nie więcej niż 28.000.000,00 zł,

a) Określenie Przedmiotu Hipoteki

Przedmiot Hipoteki („**Nieruchomości**”) stanowią:

Nieruchomość	Adres	Numer Księgi Wieczyste	Opis	Wartość operatu (w PLN)	Istniejące Obciążenia	Wzmianki w Dziale III i IV KW
<b>Nieruchomość 1</b>	UL. MORGOWA 1, WARSZAWA, lok B1	KW WA6M/00500080/8	Lokal usługowy o powierzchni 42,69 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe, przy ulicy Morgowej 1, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	441 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 2</b>	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 225	KW WA11/00027652/0	Lokal usługowy o powierzchni 90,98 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 309 000	Hipoteka umowna w kwocie 1 500 000,00 zł na rzecz Jarosława Mielcarza na zabezpieczenie kwoty pożyczki oraz odsetek maksymalnych ustawowych za opóźnienie, kosztów dochodzenia wszelkich należności wynikających z umowy pożyczki z dnia 28.11.2022 r.	Dział III – brak wzmianek, Dział IV – wzmianka z 23 marca 2023 r. o wykreślenie hipoteki umownej
<b>Nieruchomość 3</b>	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 224	KW WA11/00027651/3	Lokal usługowy o powierzchni 92,26 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	1 072 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 4</b>	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U1	KW WA6M/00492165/8	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 35,43 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga – Południe, przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji	383 000	Hipoteka umowna łączna na rzecz Getin Noble Bank S.A. (złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak wzmianek Dział IV- 1.wzmianka z 4.11.2022 r. wniosek o zmianę hipoteki, 2. wzmianka z 19.01.2024 r. wniosek o

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			budynku wielorodzinnego.			zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego, 3. wzmianka z 6.07.2023 o wykreślenie hipotek umownej łącznej, 4. wzmianka z 29.11.2022 wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego
<b>Nieruchomość 5</b>	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U2	KW WA6M/00492166/5	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 29,03 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga - Południe przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	313 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 6 i 7</b>	UL. PRZEWORSKA 2, WARSZAWA, lok U2 i U3	KW NR WA6M/00508749/2, WA6M/00508750/2	Lokale usługowo – handlowe o powierzchni 62,77 mkw. i 63,05 mkw. zlokalizowane są w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Przeworskiej 2, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Lokale nr U2, U3 są ze sobą połączone i tworzą funkcjonalną całość.	1 385 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 8</b>	UL. CZUŁCHOWSKA 74, WARSZAWA, lok U2	KW WA1M/00513094/8	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 41,95 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Człuchowskiej 74, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	526 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 9</b>	UL. AUGUSTA KORDECKIEGO 45, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00506600/2	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 28,22 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Augusta Kordeckiego 45, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	299 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 10</b>	UL. SASKA 16, WARSZAWA, U4	KW WA6M/00474081/3	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 94,35 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Saskiej 16, na pierwszej kondygnacji	1 495 000	Dział III – roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela	Brak wzmianek

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			budynku wielorodzinnego.		nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	
<b>Nieruchomość 11</b>	ULICA FABRYCZNA 8, WARSZAWA, lok 39	KW Nr WA4M/00448990/3	Lokal mieszkalny nr 39, położony przy ul. Fabrycznej nr 8 w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar”.	753 000	Dział IV – hipoteka umowna łączna na kwotę 90.000000,00 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A.(złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak wzmianek Dział IV – 1. wzmianka z 17.01.2014 r. wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego, 2. wzmianka z 15.12.2023 skarga na orzeczenie referendarza sądowego w sprawie odmowy zmiany nazwy wierzyciela hipotecznego 3.wzmianka z 6.07.2023 wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej
<b>Nieruchomość 12, 13, 14, 15</b>	UL. AUGUSTÓWKA 8, WARSZAWA, lok U2, U3, U3, U5	KW WA2M/00531108/9; WA2M/00531109/6; WA2M/00531110/6; WA2M/00531111/3	Lokal usługowo – handlowy o łącznej powierzchni 443,15 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ulicy Augustówka 8, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest Do lokalu przynależy prawo korzystania z łącznie 15 miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych przed budynkiem oraz prawo korzystania z łącznie 5 ogródków.	5 245 000	Dział III (każdej KW)- Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 16</b>	UL. BIAŁEJ KONICZYNY 15, WARSZAWA, lok L8	KW WA2M/00539526/1	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 65,55 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Mokotów przy ulicy Białej	1 130 000	Brak	Brak wzmianek

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			Konieczny 15, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.			
<b>Nieruchomość 17</b>	UL. OSIECKA 53, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00531334/0	Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,24 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Osieckiej 53, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	724 000	Dział III – roszczenie dotyczącego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. O przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów  Dział IV – hipoteka umowna łączna na kwotę 90.000000,00 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A. (złożony wniosek o wykreślenie hipoteki)	Dział III – brak zmianek Dział IV – 1. wzmianka z 19.01.2024 - wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego 2. 7.07.2023 - wniosek o wykreślenie hipoteki umownej łącznej, 3. wzmianka z dnia 3 marca 2023 - zmiana hipoteki umownej łącznej 4. wzmianka z 3 marca 2023 - wniosek o zmianę nazwy wierzyciela hipotecznego
<b>Nieruchomość 18</b>	UL. NARWIK 12, WARSZAWA, lok U1	KW WA1M/00500069/0	nieruchomość lokalowa nr U1 Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,70 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Narwik 12, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego.	871 000	Brak	Brak zmianek
<b>Nieruchomość 19</b>	ULICA PZREWODNIKA JÓZEFA KRZEPTOWSKIEGO Nr 31 i 31A, ZAKOPANE, lok 3	KW Nr NS1Z/00049197/0	Lokal mieszkalny nr LM3, położony przy ul. Krzeptowskiego nr 31 i 31A w Zakopanem, w gminie Zakopane, w powiecie tatrzańskim, w woj. małopolskim. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1Z/00049197/0. Lokal położony jest na 1 piętrze i poddaszu budynku składającego się z 3	1 716 000	Brak	Brak zmianek

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

			kondygnacji naziemnych.			
<b>Nieruchomość 20</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 53	KW PO2P/00299639/1.	Lokal mieszkalny nr 53, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności..	822 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 21</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 58	KW PO2P/00299657/3.	Lokal mieszkalny nr 58, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności..	609 000	Brak	Brak wzmianek
<b>Nieruchomość 22</b>	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 47	KW PO2P/00300468/2	Lokal mieszkalny nr 47, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu. Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności..	673 000	Brak	Brak wzmianek
<b>SUMA:</b>				<b>19 766 000</b>		

b) Termin ustanowienia zabezpieczenia – Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie 180 dni od Dnia Przydziału u na nieruchomościach zlokalizowanych w Poznaniu, Zakopanem i Piasecznie lub w terminie 365 dni w przypadku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie. Przez ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach rozumie się dokonanie odpowiedniego wpisu w dziale IV ksiąg wieczystych.

c) Wycena Przedmiot Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o obligacjach Emitent poddał Przedmiot Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego („Emerson Evaluation sp. z o.o.”). Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy wycenił Przedmiot Hipoteki na łączną kwotę: 19 766 000 PLN której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji („Skrót Wyceny”). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby Przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Wycena została potwierdzona przez Paweł Skrzecz Obsługa Rynku Nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, Piasecznie (Nieruchomość 1-18), przez Kancelarię Nieruchomości Magdalena Ślufarska w odniesieniu do nieruchomości w Zakopanem (Nieruchomość 19) oraz Integro Team Sp. z o.o. w odniesieniu do nieruchomości w Poznaniu (Nieruchomość 20-22).

d) Opis sposobu zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki

W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązani wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia wierzytelności przysługujących Obligatariuszom. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.

W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.

Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczenia działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

e) Zmiana treści Hipoteki.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co Inwestor oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Hipoteki działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, tj. Hipoteka ustanowiona pierwotnie na I (pierwszym) miejscu hipotecznym, w wysokości nie mniejszej niż 200% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji.

f) Zmiana przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent będzie uprawniony wielokrotnie do Dnia Wykupu do zmiany przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) w formie wskazanej poniżej pod warunkiem, że zostaną spełnione każdorazowo kumulatywnie następujące przesłanki:

- (i) Emitent uzyska uprzednią (na warunkach zaproponowanych przez Emitenta, których celem będzie spełnienie wskaźników opisanych w ppkt (ii) i (iii) poniżej, pisemną, pod rygorem nieważności zgodę NS oraz Administratora Hipoteki na zmianę przedmiotu zabezpieczenia, w formie wskazanej poniżej, oraz
- (ii) stosunek sumy Hipoteki na Nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Obligacji i Pozostałych Obligacji po zmianie przedmiotu Hipoteki (Nieruchomości) do kwoty wierzytelności z tytułu wartości nominalnej wszystkich istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji nie spadnie poniżej poziomu 200%, oraz
- (iii) stosunek wartości nominalnej istniejących Obligacji i Pozostałych Obligacji do sumy wartości Nieruchomości stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) po zmianie przedmiotu zabezpieczenia - zgodnie z wyceną uprawnionego biegłego (tj. operat szacunkowy) – nie będzie każdorazowo wyższy niż 75%.

Poprzez zmianę przedmiotu zabezpieczenia, o której mowa powyżej rozumie się:

- (i) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkownika wieczystego stanowiącej przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką wraz z ustanowieniem hipoteki na innej (innych) nieruchomości (nieruchomościach) lub prawach użytkownika wieczystego Grupy Emitenta, lub

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- (ii) zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką pod warunkiem spełnienia wymogów określonych lit. f) ppkt (ii) powyżej oraz po wcześniejszym wykupie części Obligacji, lub
- (iii) dołączenie innych, dodatkowych, odrębnych nieruchomości do aktualnego przedmiotu Hipoteki.

Wniosek o zwolnienie całości lub części nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego stanowiącej (stanowiących) przedmiot Hipoteki (Nieruchomości) spod obciążenia Hipoteką może zostać złożony nie wcześniej niż w terminie 6 (sześć) miesięcy po uprawomocnieniu się wpisu w księdze wieczystej (księgach wieczystych) dotyczącego zmiany zabezpieczenia.

g) Dozwolone obciążenia na przedmiocie Hipoteki (Nieruchomości).

Emitent może ustanawiać na przedmiocie Hipoteki lub jego części prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe za wyjątkiem hipotek, na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii ciepłej, energetycznym, gazowym, wodnokanalizacyjnym, telekomunikacyjnym, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy tych mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na przedmiocie Hipoteki. Powyższy zakaz nie dotyczy hipotek istniejących na dzień podpisania Warunków Emisji.

h) Cykliczna weryfikacja wyceny wartości Przedmiotu Hipoteki

- (i) Do dnia wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu, Emitent zobowiązany jest do przedkładania Firmie Inwestycyjnej cyklicznej wyceny Przedmiotu Hipoteki w formie operatu szacunkowego przygotowanego przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez NS, nie rzadziej jednak niż raz na 12 miesięcy, nie później niż w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego („**Cykliczna Wycena**”), przy czym pierwsza Cykliczna Wycena powinna być przedłożona Firmie Inwestycyjnej nie później niż w dniu 31 stycznia 2025 r.
- (ii) Jeżeli według stanu na 30 dni od daty Cyklicznej Wyceny („**Dzień Weryfikacji**”) łączna wartość nominalna pozostających do wykupu obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie wyższa niż 75% wartości Przedmiotu Hipoteki określonej w operacie (operatach) szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji („**Wskaźnik LTV**”), Emitent dokona w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji:
  - A. Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby obligacji wyemitowanych w ramach Programu, aby łączna wartość obligacji pozostających do wykupu po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie maksymalnie 75%, lub
  - B. spowoduje ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia w formie hipoteki umownej na prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) („**Dodatkowe Zabezpieczenie**”), w taki sposób, aby łączna wartość nominalna pozostających do wykupu

34

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

obligacji wyemitowanych w ramach Programu była nie wyższa niż 75% łącznej wartości Przedmiotu Hipoteki i wartości przedmiotu Hipoteki Uzupełniającej określonych w operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców zaakceptowanych przez NS, sporządzonych na dzień przypadający nie wcześniej niż 30 dni przed Dniem Weryfikacji.

(iii) Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie niższy niż 75%, na pisemny wniosek Emitenta Administrator Zabezpieczenia będzie zobowiązany do wydania w terminie nie dłuższym niż 3 Dni Robocze zgody na wykreślenie hipoteki obciążającej Przedmiot Hipoteki lub jego wydzieloną część albo zgody na bezieżarowe odłączenie części Przedmiotu Hipoteki z aktualnej księgi wieczystej pod warunkiem, że po zwolnieniu takiej części zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu poziom Wskaźnika LTV wyznaczony w oparciu o wartość Przedmiotu Hipoteki pozostającej zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie nie wyższy niż 80%.

i) Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Hipoteki:

Emitent zobowiązuje się doprowadzić złożenia przez Poręczyciela jako właściciela Nieruchomości do Dnia Przydziału Obligacji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości”)

15.6. **Przelew wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Pożyczkobiorcy przez Emitenta**

Emitent zobowiązuje się do zawarcia do Dnia Przydziału zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek.

Nadto, Emitent zobowiązuje się, że każdorazowo w nieprzekraczalnym terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia z Pożyczkobiorcą umowy pożyczki wchodzących w skład Pożyczek SQD, zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek.

Wierzytelność z tytułu udzielonych Pożyczek SQD stanowi Zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitenta nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie zmiany Pożyczek SQD wymagają zgody Administratora Zabezpieczenia. Emitent będzie składać Administratorowi Zabezpieczenia, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, kopię każdego aneksu do umowy, na podstawie której Emitent udzielił Pożyczkobiorcy Pożyczki SQD – w każdym przypadku 7 Dni Roboczych od dnia zawarcia aneksu do takiej umowy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD zostaną zaliczane:

a) w pierwszej kolejności, na zaspokojenie wierzytelności z Obligacji;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- b) w drugiej kolejności, na pokrycie lub na poczet pokrycia udokumentowanych zasadnych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia (lub osoby przez niego upoważnione) w związku z wykonaniem jego funkcji w tym również wykonywanie Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, w tym także w związku z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia ustanowionego na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD.

**15.7. Przelew wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych Nieruchomości**

Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Poręczyciela jako ubezpieczający zawarł do Dnia Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Poręczycielowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego każdej następnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącej ich kontynuacją.

Określenie polis ubezpieczeniowych:

Nieruchomość	Adres	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Morgowa 1 lok B1	19043 nr 4397109	20.11.2023 - 19.11.2024
Nieruchomość 2	Jarząbka 26 l. 225 Piaseczno	19043 nr 4398634	11.12.2023 - 10.12.2024
Nieruchomość 3	Jarząbka 26 l. 224 Piaseczno	19043 nr 4385955 +aneks	06.07.2023-05.07.2024
Nieruchomość 4	Prochowa U1	19043 nr 4390543	10.09.2023- 09.09.2024
Nieruchomość 5	Prochowa U2	19043 nr 4390540	10.09.2023 - 09.09.2024
Nieruchomość 6	Przeworska 2 lok U3	19043 nr 4397148	28.11.2023-27.11.2024
Nieruchomość 7	Przeworska 2 lok U2	19043 nr 4397147	28.11.2023-27.11.2024
Nieruchomość 8	Człuchowska 74 lok U2	19043 nr 4385042	05.07.2023 - 04.07.2024
Nieruchomość 9	Kordeckiego 45 LU1	19043 nr 4377811	07.04.2023 - 06.04.2024
Nieruchomość 10	Saska	19043 nr 4383591	29.06.2023- 28.06.2024
Nieruchomość 11	Fabryczna 8 L. 39	19044 NR 6033220	24.05.2022-23.05.2025
Nieruchomość 12	Augustówka 8 U2	19043 nr 4393461	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 13	Augustówka 8 U3	19043 nr 4393463	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 14	Augustówka 8 U4	19043 nr 4393462	15.10.2023-14.10.2024
Nieruchomość 15	Augustówka 8 U5	19043 nr 4393459	10.10.2023-09.10.2024
Nieruchomość 16	Białej Koniczyny 15 l. L8	19043 nr 4385041	06.07.2023-05-07.2024
Nieruchomość 17	Osiecka 53 LU1	19043 nr 4381137	25.05.2023-24.05.2024
Nieruchomość 18	Warszawa ul. Narwik 12 lok. U1	19043 nr 4398633	07.12.2023-06.12.2024
Nieruchomość 19	Zakopane ul. Krzypkowskiego	1000328251	09.07.2023-08.07.2024
Nieruchomość 20	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 53	19044 nr 6160854	22.11.2022-21.11.2025
Nieruchomość 21	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 58	19044 nr 6160855	22.11.2022-21.11.2025
Nieruchomość 22	Poznań ul. Czarnieckiego 3 m 47	19044 nr 6263887	04.04.2023-03.04.2026

Zabezpieczenie ustanowione jest do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tyt. Obligacji. Wierzytelność nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitenta nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych zostaną zaliczone:

- a) w pierwszej kolejności, na zaspokojenie wierzytelności z Obligacji ;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- b) w drugiej kolejności, na pokrycie lub na poczet pokrycia udokumentowanych zasadnych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia (lub osoby przez niego upoważnione) w związku z wykonaniem jego funkcji w tym również wykonywanie Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowych, w tym także w związku z dochodzeniem zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia ustanowionego na mocy Umowy Przelewu Wierzytelności.

Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych.

**15.8. Umowa Rachunku Zastrzeżonego**

Nie później niż w Dniu Przydziału, Emitent zawrze Umowę Rachunku Zastrzeżonego z NS oraz udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym rachunku, na warunkach zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem założeń opisanych w niniejszym punkcie Warunków Emisji.

Umowa Rachunku Zastrzeżonego będzie stanowić, iż:

- a) Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następować spłata Pożyczek SQD, które to pożyczki zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.6 Warunków Emisji;
- b) Rachunek Zastrzeżony zostanie wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.7 Warunków Emisji;
- c) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek Zastrzeżony będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym w celu wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu z zastrzeżeniem pkt 13.3.1 Warunków Emisji lub na obsługę Odsetek od Obligacji;

**15.9. Podporządkowanie spłaty pożyczek udzielonych Emitentowi przez Poręczyciela**

Nie później niż w Dniu Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia umowę podporządkowania dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich.

Zapłata przez dłużnika i otrzymanie przez wierzyciela podporządkowanego 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.

**15.10. Weksel własny in blanco Emitenta**

Wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksla Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:

- a) Weksel Własny wystawiony będzie na rzecz Administratora Zabezpieczenia, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczenia Deklarację Wekslową;

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- b) Zostanie wystawiony Weksel Własny wraz z Deklaracją Wekslową w terminie do Dnia Przydziału.
- c) Deklaracja Wekslowa upoważniać będzie do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku niewykonania w terminie przez Emitenta jego zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom z tytułu wykupu Obligacji oraz do zapłaty kosztów i wydatków poniesionych w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta. Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:
  - (i) maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny łącznie nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 200% wartości nominalnej Obligacji aktualnej na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej.
  - (ii) 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 Zabezpieczenia;
- d) Zaspokojenie z Weksla 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;
- e) Ponadto, w dniu wystawienia Weksla Własnego, Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczenia oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji na dzień zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, i odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”)

**15.11. Poręczenie**

Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Pan Piotr Hofman ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Jw. zabezpieczenie w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego, którego umowa, opatrzona notarialnie poświadczonymi podpisami stron, zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach, a poręczenie zostanie udzielone do wysokości nie niższej niż równowartość 200% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji („**Poręczenie**”).

Poręczenie zostanie udzielone na okres do czasu prawomocnego wpisania Hipoteki na Nieruchomościach, nie dłużej jednak niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszych Warunkach Emisji oraz umową

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia oraz Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 30 (trzydziestu) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczenia 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).

Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że 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 obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 5 marca 2028 r. Administrator Zabezpieczenia zobowiąże się w odrębnej czynności prawnej do niepodejmowania żadnej czynności na podstawie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela po prawomocnym wpisie Hipoteki na Nieruchomościach, lub dokona innej czynności o identycznym skutku.

Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o obligacjach.

15.12. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia 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 Zabezpieczenia w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu 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.

15.13. W przypadku, gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, Administrator Hipoteki zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

15.14. W celu sprawniejszego dochodzenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji Emitent w terminie do Dnia Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii G tj. do kwoty 28.000.000, 00 zł w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 5 do niniejszych Warunków Emisji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczenia do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostanie złożone na rzecz Administratora Zabezpieczenia, który będzie działał w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”).

**16. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

16.1. 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.

16.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

**17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

17.1. Stosownie do obowiązujących przepisów, Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz w przyszłości zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Grupy Emitenta. 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 w przyszłości Regulacjami Catalist – w terminach tam wskazanych.

17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**”).

17.3. 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 terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

**18. ZAWIADOMIENIA**

18.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalist, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.

*Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

18.2. 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.

**19. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI**

19.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Zapis przysługująć będzie prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługująć Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

19.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniące funkcję Administratora Hipoteki, Administratora Zabezpieczenia lub prowadzące Ewidencję z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Hipoteki lub Administratora Zabezpieczenia w tym przedmiocie, w tym w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Hipoteki na nowo powołanego Administratora Hipoteki uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki (ii) wystawienia na rzecz nowego Administratora Zabezpieczenia weksel własny in blanco podpisane z tym podmiotem Deklaracji Wekslowej (iii) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, (iv) złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez właściciela Nieruchomości. .

19.3. 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.

19.4. 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.

**20. PRZEDAWNIE NIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**

20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o obligacjach.

**21. OPODATKOWANIE**

21.1. 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.

**22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

22.1. 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.

**23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- 23.1. 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.
- 23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia 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.
- 23.3. Agent Płatniczy, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 23.4. 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.

**24. ZAŁĄCZNIKI**

- 24.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.
- 24.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1 - Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy;

Załącznik nr 2 - Skrót Wyceny.

Załącznik nr 3 - Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez właściciela Nieruchomości .

Załącznik nr 4 - Wzór - Deklaracja Wekslowa In blanco .

Załącznik nr 5 - Wzór oświadczenia o poddaniu się egzekucji Emitenta

Warszawa, dnia 19 lutego 2024 r.

W imieniu **HM Inwest S.A.** (Emitent)

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez Piotr Janusz  
Mikosik  
Data: 2024.02.19 15:43:26 CET

□

Wiceprezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

## REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

### Postanowienia Ogólne

#### § 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii G wyemitowanych przez HM Inwest z siedzibą w Warszawie na podstawie uchwały nr 1/19/02/2024 Zarządu Emitenta z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G.
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 13.3.5 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 Świadczenia 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.

43

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

#### Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

##### § 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w Warszawie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej 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. 78<sup>1</sup> 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:

*Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

- 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.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

§ 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 wiarygodności wynikających z Obligacji;
  - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych 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.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

§ 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 sądowni.
3. Obligatariusze oraz Administrator Hipoteki 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.

**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

**Załącznik nr 2 do Warunków Emisji**

**SKRÓT WYCENY**

Nieruchomość 1	UL. MORGOWA 1, WARSZAWA, lok B1	KW WA6M/00500080/8
----------------	---------------------------------	--------------------

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr B1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00500080/8. Lokal usługowy o powierzchni 42,69 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe, przy ulicy Morgowej 1, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00466921/5.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**441 000 PLN**

**Słownie: czterysta czterdzieści jeden tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 339 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy trzysta trzydzieści dziewięć złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-05

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznik majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzecznik majątkowy  
Agata Bazyl – Cinińska  
Uprawnienia nr 5867



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 2	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 225	KW WA11/00027652/0
<b>WYCIĄG</b>		
<b>x OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>		
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 225, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00027652/0. Lokal usługowy o powierzchni 90,98 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00021824/5.</p>		
<b>x ZAKRES WYCENY</b>		
<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).</p>		
<b>x CEL WYCENY</b>		
<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>		
<b>x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI</b>		
<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:</p> <p><b>1 309 000 PLN</b> Słownie: jeden milion trzysta dziewięć tysięcy złotych</p> <p>Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:</p> <p><b>14 393 PLN/mkw.</b> Słownie: czternaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote</p> <p>Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat</p>		
<b>x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI</b>		
<p>2023-12-20</p>		
<b>x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA</b>		
<p>2024-01-05</p>		
<b>x AUTOR OPRACOWANIA</b>		
<p>Rzecznik majątkowy Karolina Bierzzińska Uprawnienia nr 6537</p>	<p>Rzecznik majątkowy Agata Bazyl – Cienewska Uprawnienia nr 5867</p>	
2		

**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 3	UL. KAZIMIERZA JARZĄBKA 26, PIASECZNO, lok 224	KW WA11/00027651/3
<b>WYCIĄG</b>		
<b>x OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>		
<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr 224, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00027651/3. Lokal usługowy o powierzchni 92,26 mkw. zlokalizowany jest w Piasecznie, przy ulicy Kazimierza Jarząbka 26, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA11/00021824/5.</p>		
<b>x ZAKRES WYCENY</b>		
<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).</p>		
<b>x CEL WYCENY</b>		
<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>		
<b>x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI</b>		
<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:</p> <p><b>1 072 000 PLN</b>  <b>Słownie: jeden milion siedemdziesiąt dwa tysiące złotych</b></p> <p>Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:</p> <p><b>11 615 PLN/mkw.</b>  <b>Słownie: jedenaście tysięcy sześćset piętnaście złotych</b></p> <p>Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat</p>		
<b>x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI</b>		
2023-12-20		
<b>x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA</b>		
2024-01-05		
<b>x AUTOR OPRACOWANIA</b>		
<p>Rzeczoznawca majątkowy  Karolina Bierdzińska  Uprawnienia nr 6537</p>	<p>Rzeczoznawca majątkowy  Agata Bazyły – Ciniwska  Uprawnienia nr 5867</p>	
2		

**Załącznik – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 4	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U1	KW WA6M/00492165/8
----------------	-----------------------------------	--------------------

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U1, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00492165/8. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 35,43 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga – Południe, przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00285814/9.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**383 000 PLN**

**Słownie: trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 803 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy osiemset trzy złote**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-05

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznikawca majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzecznikawca majątkowy  
Agata Bazyły – Cinińska  
Uprawnienia nr 5867



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 5	UL. PROCHOWA 19, WARSZAWA, lok U2	KW WA6M/00492166/5
----------------	-----------------------------------	--------------------

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00492166/5. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 29,03 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga - Południe przy ulicy Prochowej 19, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00285814/9.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**313 000 PLN**

**Słownie: trzysta trzysta tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 774 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-05

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzeczoznawca majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzeczoznawca majątkowy  
Agata Bazyli – Cinińska  
Uprawnienia nr 5867



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 6 i 7	UL. PRZEWORSKA 2, WARSZAWA, lok U2 i U3	KW NR WA6M/00508749/2, WA6M/00508750/2
-----------------------	---	---

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U2, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00508749/2 oraz nieruchomość lokalowa nr U3, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00508750/2. Lokale usługowo – handlowe o powierzchni 62,77 mkw. i 63,05 mkw. zlokalizowane są w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Przeworskiej 2, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00503149/1.

Lokale nr U2, U3 są ze sobą połączone i tworzą funkcjonalną całość. Wynajmowane są przez jednego najemcę, na potrzeby prowadzenia sklepu spożywczego. Łączna powierzchnia najmu wynosi 125,82 mkw. Dla potrzeb wyceny łącznie dla obydwu lokali użytkowych stosuje się pojęcie „nieruchomość”.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 385 000 PLN**

**Słownie: jeden milion trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**11 007 PLN/mkw.**

**Słownie: jedenaście tysięcy siedem złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-05

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznawca majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia nr 5706

Rzecznawca majątkowy  
Agata Bazyły – Cinińska  
Uprawnienia nr 5867



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 8	UL. CZULCHOWSKA 74, WARSZAWA, lok U2	KW WA1M/00513094/8
----------------	--------------------------------------	--------------------

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U2 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00513094/8. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 41,95 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Czulchowskiej 74, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00499602/8.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**526 000 PLN**

**Słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**12 545 PLN /mkw.**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-03

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzeczoznawca majątkowy  
Justyna Szewczyk  
Uprawnienia nr 6951

Rzeczoznawca majątkowy  
Agata Bazyli – Ciniowska  
Uprawnienia nr 5867



Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

<b>Nieruchomość 9</b>	<b>UL. AUGUSTA KORDECKIEGO 45, WARSZAWA, lok LU1</b>	<b>KW WA6M/00506600/2</b>
-----------------------	--	---------------------------

## WYCIĄG

### x OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr LU1 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00506600/2. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 28,22 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Augusta Kordeckiego 45, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00204463/2.

### x ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

### x CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

### x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**299 000 PLN**

**Słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**10 596 PLN/mkw.**

**Słownie: dziesięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

### x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI

2023-12-20

### x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA

2024-01-15

### x AUTOR OPRACOWANIA

Rzecznik Majątkowy  
Jarosław Słowik  
Uprawnienia zawodowe nr 7402

Rzecznik Majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia zawodowe nr 5706



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 10	UL. SASKA 16, WARSZAWA, U4	KW WA6M/00474081/3
-----------------	----------------------------	--------------------

**WYCIĄG**

**x OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U4 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00474081/3. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 94,35 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ulicy Saskiej 16, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00456596/4.

**x ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**x CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 495 000 PLN**

Słownie: jeden milion czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**15 850 PLN/mkw.**

Słownie: piętnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

**x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-05

**x AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznikawca majątkowy  
Karolina Bierzzińska  
Uprawnienia nr 6537

Rzecznikawca Majątkowy  
Agata Bazyl-Ciniewska  
Uprawnienia zawodowe nr 5867



**Załącznik – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 11	ULICA FABRYCZNA 8, WARSZAWA, lok 39	KW Nr WA4M/0044 8990/3
-----------------	-------------------------------------	------------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
* OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 39, położony przy ul. Fabrycznej nr 8 w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu założona jest księga wieczysta nr WA4M/00448990/3. Lokal znajduje się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkalniowej „Torwar”.</p> <p>Lokal położony jest na 10 kondygnacji budynku składającego się z 10 kondygnacji naziemnych. W podziemnej części budynku znajdują się pomieszczenia gospodarcze.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 37,51 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC, holu.</p> <p>Lokal mieszkalny nie posiada pomieszczeń przynależnych.</p>
* CEL WYCENY	Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.
* ZAKRES WYCENY	określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w stanie aktualnym.
* OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>753 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych</b></p>
* DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-15
* DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-11
* AUTOR OPRACOWANIA	<p>Rzecznik majątkowy: Grzegorz Wysocki</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5261</p>



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 12, 13, 14, 15	UL. AUGUSTÓWKA 8, WARSZAWA, lok U2, U3, U3, U5	KW WA2M/00531108/9; WA2M/00531109/6; WA2M/00531110/6; WA2M/00531111/3
--------------------------------	--	--

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny są nieruchomości lokalowe stanowiące funkcjonalną całość, składające się z lokali nr U2, U3, U4, U5 dla których prowadzone są księgi wieczyste nr WA2M/00531108/9, WA2M/00531109/6, WA2M/00531110/6, WA2M/00531111/3. Dla wskazanych nieruchomości lokalowych w dalszej części opracowania stosuje się pojęcie „nieruchomość” lub „lokal”.

Lokal usługowo – handlowy o łącznej powierzchni 443,15 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnicy Wilanów przy ulicy Augustówka 8, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00325309/1.

Do lokalu przynależy prawo korzystania z łącznie 15 miejsc postojowych naziemnych zlokalizowanych przed budynkiem oraz prawo korzystania z łącznie 5 ogródków.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**5 245 000 PLN**

**Słownie: pięć milionów dwieście czterdzieści pięć tysięcy złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**11 837 PLN/mkw.**

**Słownie: jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści siedem złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-05

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznikawca majątkowy  
Karolina Bierdzińska  
Uprawnienia zawodowe nr 6537

Rzecznikawca Majątkowy  
Agata Bazyli-Ciniewska  
Uprawnienia zawodowe nr 5867



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 16	UL. BIAŁEJ KONICZYNY 15, WARSZAWA, lok L8	KW WA2M/00539526/1
-----------------	---	--------------------

**WYCIĄG**

**x OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr L8 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00539526/1. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 65,55 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Mokotów przy ulicy Białej Koniczynej 15, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości grunтовой na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00525206/1.

**x ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**x CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**x OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**1 130 000 PLN**

Słownie: jeden milion sto trzydzieści tysięcy złotych

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**17 235 PLN/mkw.**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**x DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**x DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-03

**x AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznik majątkowy  
Justyna Szewczyk  
Uprawnienia nr 6951

Rzecznik majątkowy  
Agata Bazyl - Ciniewska  
Uprawnienia nr 5867



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 17	UL. OSIECKA 53, WARSZAWA, lok LU1	KW WA6M/00531334/0
-----------------	-----------------------------------	--------------------

**WYCIĄG**

**× OPIS NIERUCHOMOŚCI**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U1 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00531334/0. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,24 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Praga-Południe przy ulicy Osieckiej 53, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA6M/00101256/6.

**× ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).

**× CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.

**× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:

**724 000 PLN**

**Słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące złotych**

Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:

**9 748 PLN/mkw.**

**Słownie: dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych**

Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat

**× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI**

2023-12-20

**× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA**

2024-01-15

**× AUTOR OPRACOWANIA**

Rzecznik Majątkowy  
Jarosław Słowik  
Uprawnienia zawodowe nr 7402

Rzecznik Majątkowy  
Małgorzata Pięta-Dziurzyńska  
Uprawnienia zawodowe nr 5706



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 18	UL NARWIK 12, WARSZAWA, lok U1	KW WA 1M/00500069/0		
<p style="text-align: center;"><b>WYCIĄG</b></p> <p><b>× OPIS NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa nr U1 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00500069/0. Lokal usługowo – handlowy o powierzchni 74,70 mkw. zlokalizowany jest w Warszawie, dzielnica Bemowo przy ulicy Narwik 12, na pierwszej kondygnacji budynku wielorodzinnego. Dla nieruchomości gruntowej na której usytuowany jest budynek prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00426970/6.</p> <p><b>× ZAKRES WYCENY</b></p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym na dzień wyceny (wartość rynkowa lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej).</p> <p><b>× CEL WYCENY</b></p> <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p> <p><b>× OSZACOWANA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI</b></p> <p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, oszacowana w podejściu dochodowym wynosi:</p> <p><b>871 000 PLN</b> Słownie: osiemset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych</p> <p>Wartość rynkowa w przeliczeniu na 1 mkw. GLA lokalu wynosi:</p> <p><b>11 664 PLN /mkw.</b></p> <p>Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat</p> <p><b>× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI</b></p> <p><b>2023-12-20</b></p> <p><b>× DATA SPORZĄDZENIA OPRACOWANIA</b></p> <p><b>2024-01-03</b></p> <p><b>× AUTOR OPRACOWANIA</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Rzecznik majątkowy Justyna Szewczyk Uprawnienia nr 6951</p>  </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Rzecznik majątkowy Agata Bazyli-Ciniewska Uprawnienia nr 5867</p>  </td> </tr> </table>			<p>Rzecznik majątkowy Justyna Szewczyk Uprawnienia nr 6951</p> 	<p>Rzecznik majątkowy Agata Bazyli-Ciniewska Uprawnienia nr 5867</p> 
<p>Rzecznik majątkowy Justyna Szewczyk Uprawnienia nr 6951</p> 	<p>Rzecznik majątkowy Agata Bazyli-Ciniewska Uprawnienia nr 5867</p> 			

**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 19	ULICA PRZEWODNIKA JÓZEFA KRZĘPTOWSKIEGO Nr 31 i 31A, ZAKOPANE, Iak 3	KW Nr NS1Z/00049197/0
-----------------	--	-----------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr LM3, położony przy ul. Krzeptowskiego nr 31 i 31A w Zakopanem, w gminie Zakopane, w powiecie tatrzańskim, w woj. małopolskim.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr NS1Z/00049197/0.</p> <p>Lokal położony jest na 1 piętrze i poddaszu budynku składającego się z 3 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 120,75 mkw. Lokal składa się zgodnie z oględzinami z: 4 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, 3 łazienek, korytarza. Lokal posiada dostęp do loggii.</p> <p>Do lokalu przynależy komórka lokatorska o powierzchni 5,80 mkw. i miejsce postojowe o powierzchni 14,94 mkw.</p>
× CEL WYCENY	Wycena dla potrzeb własnych klienta.
× ZAKRES WYCENY	<p>Zakres niniejszego opracowania obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym.</li> </ul>
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p><b>Wartość rynkowa lokalu wynosi:</b></p> <p><b>1 716 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: jeden milion siedemset szesnaście tysięcy złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2023-12-22
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2023-12-21
× AUTOR OPRACOWANIA	<p>Rzecznikowa majątkowa: Adrianna Bednarczyk</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 8189</p>



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 20	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 53	KW PO2P/00299639/1.
-----------------	-------------------------------------	---------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 53, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr PO2P/00299639/1.</p> <p>Lokal położony jest na 5 piętrze budynku składającego się z 6 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 55,99 mkw. Lokal składa się z: 3 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, holu.</p> <p>Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego nr 53 ma prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 5 znajdującego się w garażu podziemnym w analizowanym budynku.</p>
× CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
× ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>822 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: osiemset dwadzieścia dwa tysiące złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-02
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-02
	<p>Rzeczoznawca majątkowy: Agnieszka Dopierała</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5606</p> <p>Rzeczoznawca majątkowy: Agnieszka Wronecka</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5647</p> 

**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

Nieruchomość 21	Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 58	KW PO2P/00299657/3.
-----------------	-------------------------------------	---------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 58, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr PO2P/00299657/3.</p> <p>Lokal położony jest na 5 piętrze budynku składającego się z 6 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 40,08 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, holu.</p>
× CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
× ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>609 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: sześćset dziewięć tysięcy złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-02
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-02
	<p>Rzecznik majątkowy: Agnieszka Dopierała</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5606</p> <p>Rzecznik majątkowy: Agnieszka Wronecka</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5647</p>



**Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.**

<b>Nieruchomość 22</b>	<b>Ul. Czarnieckiego 3, Poznań, lok 47</b>	<b>KW PCZ.P/00300468/2</b>
------------------------	--	----------------------------

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
× OPIS NIERUCHOMOŚCI	<p>Lokal mieszkalny nr 47, położony przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu.</p> <p>Lokal mieszkalny stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr PCZP/00300468/2</p> <p>Lokal położony jest na 4 piętrze budynku składającego się z 6 kondygnacji naziemnych.</p> <p>Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 46,67 mkw. Lokal składa się z: 2 pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki z toaletą, holu.</p>
× CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.
× ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej w stanie aktualnym na dzień wyceny.
× OSZACOWANA WARTOŚĆ	<p>Wartość rynkowa lokalu w stanie aktualnym wynosi:</p> <p><b>673 000 PLN</b></p> <p><b>Słownie: sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące złotych</b></p>
× DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	2024-01-02
× DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI	2024-01-02
	<p>Rzecznawca majątkowy: Agnieszka Dopierała</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5606</p> <p>Rzecznawca majątkowy: Agnieszka Wronecka</p> <p>Uprawnienia zawodowe nr 5647</p>



Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

### WZÓR

### OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

Repertorium A nr (...) /2024

### AKT NOTARIALNY

Dnia ..... roku przed notariuszem [-] prowadzącym Kancelarię Notarialną w [-] przy ul. [-] stawit/a się: [-]  
legitymujący/a się dowodem osobistym numer [-]

Działający w imieniu i na swoją rzecz [●]

Tożsamość Stawającego/ej notariusz ustalił na podstawie okazanego i powołanego wyżej dowodu osobistego,  
przy czym Stawiający oświadczył, że dane ujawnione w powołanym dowodzie osobistym są aktualne.

### OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

#### § 1.

1. Stawający \_\_\_ działający we własnym imieniu zapewnia, że na dzień zawarcia niniejszej umowy w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) Sądu Rejonowego w \_\_\_\_\_ wpisano:-----
  - 1) [●],-----
  - 2) w dziale I-Sp księgi wieczystej widnieją wpisy [●],-----
  - 3) w dziale III księgi wieczystej widnieje wpis dotyczący[●],-----
  - 4) w dziale IV księgi wieczystej wpisano [●],-----

na dowód czego powołuje się na stan wpisów w powołanej wyżej elektronicznej księdze wieczystej z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości na dzień \_\_\_\_\_ 2024r. -----

2. [●], oświadcza, że:-----
  - 1) Własność Nieruchomości nabył na podstawie umowy powołanej w księdze wieczystej,-----
  - 2) stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i do chwili obecnej nie uległ zmianie,-----
3. [●], oświadcza, że w celu wpisania w dziale IV księgi wieczystej [●], hipoteki złożone zostało w dniu [●], 2024 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na prawie własności Nieruchomości j, objętej księgą wieczystą [●], hipoteki umownej łącznej na rzecz administratora hipoteki to jest Wojciecha Pfadt, syna Stanisława i Ireny, PESEL: 62052903618 zamieszkałego pod adresem: 05-822 Milanówek, ul. Zaciszna 12, wykonującego prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy („Obligatariusze”), ustanowionego na podstawie umowy o ustanowieniu administratora hipoteki z dnia [●],. do kwoty [●] PLN

66

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

- ([●], złotych), tytułem zabezpieczenia: wszelkich wierzytelności (w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z emisji obligacji serii G („Obligacje”)) Obligatariuszy emitowanych przez **HM Inwest Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Warszawie, -----
4. Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie [●],-----
5. Warunki emisji Obligacji:-----
- 1) Wartość nominalna proponowanych Obligacji: 100,00 PLN (sto złotych),-----
  - 2) Maksymalna liczba proponowanych Obligacji: [●] zł (-----);-----
  - 3) Warunki wypłaty oprocentowania: zgodnie z warunkami emisji Obligacji: z dołu w okresach sześciomiesięcznych liczonych od dnia warunkowego przydziału. Oprocentowanie zmienne, płatności za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego podmiotu prowadzącego rachunek. Miejsce spełnienia świadczenia w postaci kwoty odsetek: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie,-----
  - 4) Termin wykupu Obligacji: [●] 2027 r.,-----
  - 5) Miejsce wykupu Obligacji: siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który spełniane jest świadczenie,-----
  - 6) Sposób wykupu Obligacji: poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligacją kwoty wykupu oraz kwoty odsetek,-----
  - 7) Administrator Hipoteki: Wojciech **Pfadt** syn Stanisława i Ireny, PESEL: 62052903618, zamieszkały pod adresem: 05-822 Milanówek, ul. Zaciszna 12.-----

**§ 2.**

- [●] oświadcza, że:-----
- 1) **HM Inwest Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie wyemitowała Obligacje o łącznej wartości nominalnej [●], **PLN** ([●]). Emitent zaofertował łącznie 14.000 (czternaście tysięcy) Obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda, na łączną kwotę [●] PLN (-----00/100 złotych).-----
  - 2) Emitent jest zobowiązany do uiszczenia w stosunku do każdorazowych posiadaczy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu w szczególności kwoty wykupu, kwoty odsetek, a także odsetek za opóźnienie.-----
  - 3) Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, liczone z dołu w okresach sześciomiesięcznych liczonych od dnia przydziału, tj. od dnia [●] r.-----
  - 4) Termin wykupu Obligacji jest ustalany w warunkach emisji Obligacji danej serii. W przypadku Obligacji został określony na [●] 2027 r.
  - 5) Zgodnie z warunkami Emisji Obligacji zabezpieczeniem roszczeń przysługujących Obligatariuszom z tytułu Obligacji, ma być między innymi oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożone przez dłużnika rzeczowego zobowiązanego z tytułu hipoteki opisanej w §1 ust. 3 niniejszego aktu w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji.-----
  - 6) Na mocy umowy o ustanowienie administratora hipoteki zawartej w dniu 11 grudnia 2023 r. pomiędzy **Wojciechem Pfadt** prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą **Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny**, NIP: 9511467270, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek, Polska, **Wojciech Pfadt** został ustanowiony przez Emitenta administratorem hipoteki („**Administrator Hipoteki**”) w rozumieniu artykułu 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach, aby działał w imieniu własnym lecz na rachunek obligatariuszy.-----

**§ 3.**

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

1. [●], działająca w imieniu własnym oświadcza, że w celu zaspokojenia wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii L poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadta, syna Stanisława i Ireny, PESEL 62052903618 zamieszkałego 05-822 Milanówek, ul. Zacisza 12, egzekucji wprost z niniejszego aktu z przedmiotu zabezpieczenia tj. prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości opisanego w §1 niniejszego aktu, w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do wysokości [●] PLN ([●] złotych).-----
2. [●], działająca w imieniu własnym oświadcza, że zdarzeniem, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku, jest skierowanie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji wraz ze złożonym oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji stała się wymagalna, które zostanie przesłane **HM Inwest Spółce Akcyjnej** z siedzibą w Warszawie w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („Prawo Pocztove”), na ostatni adres **HM Inwest Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Warszawie wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki. ----
3. [●], działająca w imieniu własnym oświadcza, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego § 3 ust. 1, klauzuli wykonalności: -----
  - 1) drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki złożonego z notarialnie poświadczonym podpisem lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz-----
  - 2) notarialnie potwierdzonej kopii potwierdzenia nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres **HM Inwest Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztove, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego).-----
4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie § 3 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w § 3 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2037 r. -----
5. Stawająca oświadcza, że: -----
  - 1) stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji, o których mowa w § 2 niniejszego aktu notarialnego, -----
  - 2) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji, -----
  - 3) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji w stosunku do Obligatariuszy, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, -----
  - 4) świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji, które ma miejsce w momencie ich przydziału. -----

**§ 4.**

Stawająca oświadcza, że koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponosi [●], -----

**§ 5.**

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać również na rzecz **Administratora Hipoteki**. -----

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji

Deklaracja Wekslowa *In blanco*

(„Deklaracja”)

Działając w imieniu spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII 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 złotych („Emitent”) w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do 140 000 (słownie: sto czterdzieści tysięcy) Obligacji na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 14 000 000 (słownie: czternaście milionów 00/100) złotych („Obligacje”), dokonywanej na podstawie:

- 1) art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach;
- 2) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 3) na podstawie uchwały nr [•] Zarządu Emitenta z dnia [•] lutego 2024 r. w sprawie emisji obligacji., dla których prawa i obowiązki Emitenta jako emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie Warunki Emisji Obligacji serii G („WEO”) niniejszym składamy do dyspozycji Wojciecha Pfadta, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Kancelaria Prawna Wojciech Pfadt Radca Prawny, NIP: 9511467270, REGON: 12178415, adres do doręczeń: ul. Zaciszna 12, 05-822 Milanówek („Administrator Zabezpieczenia”) działającego jako administrator zabezpieczenia na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje, weksel własny *in blanco* wystawiony przez Emitenta („Weksel”) na zabezpieczenie wszelkich istniejących i przyszłych wierzytelności z Obligacji w tym z tytułu wykupu Obligacji, odsetek wynikających z Obligacji, odsetek za opóźnienia oraz kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych („Zabezpieczone Wierzytelności”).

Jednocześnie upoważniamy Administratora Zabezpieczenia do uzupełnienia Weksla na poniższych warunkach na sumę odpowiadającą kwocie wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności (zgodnie z informacjami przekazanymi przez Obligatariuszy lub posiadanymi przez Agenta Płatniczego, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie), jednakże do wysokości nie większej niż 200% wartości łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane, tj. kwoty \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_):

1. Administrator Zabezpieczenia ma prawo do uzupełniania Weksla w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisie prawa,
2. Administrator Zabezpieczenia ma prawo opatrzyć Weksel datą i miejscem płatności wedle własnego uznania,
3. Weksel jest opatrzony klauzulą „bez protestu” i „nie na zlecenie”,
4. Administrator Zabezpieczenia ma prawo do uzupełniania Weksla terminem płatności: według własnego uznania.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

5. O uzupełnieniu Weksla Administrator Zabezpieczenia powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksla,
6. W sytuacji gdy Weksel jest uszkodzony lub niewłaściwie wypełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem”), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczenia zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczenia zastępczy weksel własny *in blanco* bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem”). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczenia zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksla przez Administratora Zabezpieczenia. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji będzie przygotowany dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczenia zastępczego weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczenia zastępczego weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksla.
7. Weksel Własny zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita spłata wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia.

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_

W imieniu i na rzecz Emitenta

\_\_\_\_\_  
W imieniu i na rzecz Administratora Zabezpieczenia potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

\_\_\_\_\_

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji

**WZÓR**

**OŚWIADCZENIA O Poddaniu się EGZEKUCJI EMITENTA**

Repertorium A nr (...) /2024

**AKT NOTARIALNY**

Dnia ..... roku przed notariuszem [-] prowadzącym Kancelarię Notarialną w [-] przy ul. [-] stawil/a się: [-] legitymujący/a się dowodem osobistym numer [-]

Działający/a w imieniu i na rzecz spółki pod firmą HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII 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 złotych

Jako członek Zarządu uprawniony do reprezentacji Spółki, stosownie do okazanego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego.

Tożsamość Stawiającego/ej notariusz ustalił na podstawie okazanego i powołanego wyżej dowodu osobistego, przy czym Stawiający/a oświadczył/a, że dane ujawnione w powołanym dowodzie osobistym są aktualne.

Stawiający/a oświadczył/a, że reprezentowana przez niego/nią Spółka do dnia dzisiejszego nie utraciła osobowości prawnej, nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, wpisy w Krajowym Rejestrze Sądowym nie uległy zmianie w stosunku do wpisów widniejących w ww. informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z powołanego rejestru przedsiębiorców i pozostają aktualne oraz nie istnieją żadne ograniczenia lub wyłączenia w jego/jej umocowaniu do reprezentowania wymienionej Spółki.

Stawiający oświadcza, że pozostaje umocowany/a do reprezentowania Spółki, a podstawa jego/jej umocowania nie wygasła ani nie została odwołana.

Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 5) KODEKSU  
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§1

Stawiający/a działający/a w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

- 1) Zarząd Spółki, w dniu ..... roku podjął uchwałę nr ..... w sprawie emisji Obligacji serii G, na okaziciela (dalej także jako „Obligacje”), o wartości nominalnej jednej obligacji 100 PLN (słownie sto złotych 00/100), których warunki przydziału zostały określone przez Emitenta w Warunkach Emisji Obligacji serii G z dnia ..... Roku („Warunki Emisji”),
- 2) Z tytułu emisji Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji powstanie po stronie obligatariuszy Obligacji (dalej także jako „Obligatariusze”) wierzytelność pieniężna w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji,
- 3) W dniu ..... roku Emitent zawarł z Administratorem Zabezpieczenia (dalej także jako: „Administrator Zabezpieczenia”) – spółką pod firmą 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,, umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
- 4) Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent, w celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu Obligacji, zobowiązał się ustanowić na rzecz Administratora Zabezpieczenia, działającego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty zobowiązań pieniężnych z Obligacji, obejmujących wszelkie kwoty wynikające z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji, odpowiedzialności z tytułu Weksla Własnego oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, łącznie do wysokości stanowiącej 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 roku,

§2

1. Stawiający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że co do obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych wynikających z Obligacji serii G w stosunku do obligatariuszy posiadających Obligacje serii G, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii G, Emitent poddaje się na rzecz Administratora Hipoteki, tj. Wojciecha Pfadt, syna Stanisława i Ireny, PESEL 62052903618 zamieszkałego 05-822 Milanówek, ul. Zaciszna 12, egzekucji wprost z niniejszego aktu z całego swojego majątku, w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do kwoty stanowiącej 200% maksymalnej wartości nominalnej emisji Obligacji.
2. Stawiający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego (zdarzenie, od którego uzależnione jest każdorazowe wykonanie obowiązku), jest złożenie przez Administratora Hipoteki wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji serii G wraz z oświadczeniem, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji serii G stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („Prawo Pocztowe”), na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki.

*Załączniki – Warunki Emisji Obligacji serii G spółki HM Inwest S.A.*

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadczają, że – nie wykluczając innych środków dowodowych – udowodnienie powyższego zdarzenia przez Administratora Hipoteki nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi, w zakresie niniejszego §2 ust. 1, klauzuli wykonalności:
  - i. drugiego egzemplarza oświadczenia Administratora Hipoteki lub poświadczonej notarialnie (urzędowo) kopii tego oświadczenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w ustępie 2 powyżej, oraz
  - ii. notarialnie potwierdzonej kopii poświadczania nadania ww. przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w Rejestrze Przedsiębiorców KRS w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do art. 17 ustawy Prawo Pocztove, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego).
4. Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie §2 ust. 1, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §2 ust. 1, powyżej, jednakże nie później niż do 31 grudnia 2032 r.
5. Stawająca oświadcza, że:
  - i. stosunkiem prawnym, z którego poddaje się egzekucji, jest emisja Obligacji serii G, o których mowa w § 1 niniejszego aktu notarialnego;
  - ii. datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień emisji Obligacji serii G;
  - iii. treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w pkt i. powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Obligacji serii G w stosunku do Obligatariuszy posiadających Obligacje serii G, w szczególności z tytułu kwoty wykupu i kwoty odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii G;
  - iv. świadczeniem wzajemnym wierzyciela jest nabycie Obligacji serii G, które ma miejsce w momencie ich przydziału.

**§3.**

Notariusz poinformowała Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 5 oraz art. 786 Kodeksu Postępowania Cywilnego, w szczególności o tym, że jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z urzędowo poświadczonym podpisem.

**§4.**

Prawo otrzymania wypisów niniejszego aktu ma Emitent oraz Administrator Hipoteki.

**§5.**

Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi Emitent.

**§6.**

Koszty sporządzenia niniejszego aktu wynoszą: *[do uzupełnienia przez notariusza]*

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

## 7.5 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

### 7.5.1 Uchwała Zarządu HM Inwest S.A z dnia 16 lutego w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji

**Uchwała Nr 1/16/02/2024**  
**Zarządu HM INWEST S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 16 lutego 2024 roku**  
**w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji**

#### § 1

Zarząd 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”), działając na podstawie § 14 ust. 4 tiret 9 Statutu Spółki, 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. Zarząd Spółki postanawia uruchomić program emisji obligacji w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 14.000.000 PLN (czternaście milionów złotych) z których świadczenia będą spełniane w złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („Program”).
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu mogą być emitowane jako niezabezpieczone lub równorzędnie zabezpieczone na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

#### § 2

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

Piotr  
Łukasz  
Hofman

Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Łukasz Hofman  
Data: 2024.02.16  
13:26:15 +01'00'

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Zarząd:

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Piotr Janusz Mikosik  
Data: 2024.02.16 13:46:26 CET

Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

## 7.5.2 Uchwała Rady Nadzorczej HM Inwest S.A. z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G

Uchwała Nr 1/16/02/2024

**RADY NADZORCZEJ HM INWEST S.A.**

z siedzibą w Warszawie

z dnia 16 lutego 2024 roku

w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie emisji obligacji serii G

### § 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 postanawia wyrazić zgodę na:

- 1) wyraża zgodę na przeprowadzenie przez Zarząd Spółki emisji obligacji serii G w ramach realizowanego w Spółce programu emisji obligacji ustanowionego do kwoty 14.000.000 (czternaście milionów) złotych, na szczegółowych warunkach wedle uznania Zarządu Spółki (dalej: „**Obligacje**”);
- 2) upoważnia Zarząd do swobodnego określenia pozostałych paramentów emisji Obligacji emitowanych w ramach Programu emisji, w tym zwłaszcza do określenia wartości nominalnej oraz ceny emisyjnej Obligacji, ich oprocentowania oraz terminu wykupu;
- 3) ustanowienie zabezpieczeń Obligacji, w szczególności poprzez: umowę Rachunku Zastrzeżonego, podporządkowanie pożyczek udzielonych Spółce przez Prezesa Zarządu Piotra Hofman, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz poddanie się Spółki egzekucji w trybie art. 777 KPC na warunkach określonych w warunkach emisji Obligacji.

### § 2

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 5 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

 **PODPIS ZAUFANY**  
URSZULA  
HOFMAN  
16.02.2024 12:21:08 (GMT+1)  
Document podpisany elektronicznie  
podpisem zaufanym.

### 7.5.3 Uchwała Zarządu HM Inwest S.A. z dnia 19 lutego 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii G

**Uchwała Nr 1/19/02/2024**  
**Zarządu HM INWEST S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 19 lutego 2024 roku**  
**w sprawie emisji obligacji serii G**

#### § 1

Zarząd **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, postępującej się numerem NIP: 113-24-82-686, REGON: 015717427, (dalej jako „Spółka”), działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą Spółki w uchwale nr 1/16/02/2024 z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie wrażenia zgody na emisję obligacji serii G, a także na podstawie uchwały Zarządu nr 1/16/02/2024 z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, 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. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 140 000 (sto czterdzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii G, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 14.000.000,00 (czternaście milionów) złotych, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej („Obligacje”), dla których szczegółowe parametry zostały określone w warunkach emisji obligacji serii G („Warunki Emisji”),
2. Oferta publiczna Obligacji 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 (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie prospektowe”), prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b 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 wyniku której zakładane wpływy brutto e na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 5.000.000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 euro i będą mniejsze niż 5.000.000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.
3. Podmiotem świadczącym na rzecz Spółki usługę oferowania będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („NS”).
4. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/16/02/2024 z dnia 16 lutego 2024 r.
5. Określa się próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach na poziomie 50 000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji.

6. Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu.
7. Zarząd Spółki postanawia przyjąć Warunki Emisji Obligacji, stanowiące załącznik nr 1 do Uchwały.  
§ 2

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

Zarząd:

**Piotr Łukasz  
Hofman**  
Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Łukasz Hofman  
Data: 2024.02.19  
14:35:31 +01'00'

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

**Podpis jest prawidłowy**  
Dokument podpisany przez Piotr  
Janusz Mikosik  
Data: 2024.02.19 15:40:53 CET

Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

## 7.6 Umowa z Administratorem Zabezpieczenia

### UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Zawarta w dniu 18 lutego 2024 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 Hipoteki**, lub **Administratorem Zabezpieczenia**,

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, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000413734, REGON 015717427NIP 1132482686, o kapitale zakładowym PLN 2.336.312 (właconym 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 lub kilka serii obligacji, będących obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż PLN 14.000.000*
2. *Emitent zamierza zabezpieczyć roszczenia obligatariuszy z tytułu Obligacji m. in. poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach;*
3. *W przypadku zabezpieczenia, w formie hipoteki, ustanowienie administratora hipoteki jest obowiązkowe zgodnie z Ustawą;*
4. *Administrator Zabezpieczenia zgodził się na przyjęcie na siebie obowiązków administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o obligacjach, a także na administrowanie innymi zabezpieczeniami na podstawie art. 29 Ustawy o obligacjach.*

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§1  
Definicje

- 1.1. **„Hipoteka/Hipoteki”** oznacza zabezpieczenie w rozumieniu art. 65 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 – tj. ze zm.), ustanowione na Przedmiocie Hipoteki zgodnie z Umową jako Hipoteka 1 do Hipoteka 22;
- 1.2. **„Kodeks postępowania cywilnego”** lub **„kpc”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.3. **„Nieruchomości”** oznacza Nieruchomość 1 do Nieruchomość 22;
  - 1.3.1. **„Nieruchomość 1”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr B1 znajdujący się przy ul. Morgowej 1 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA6M/00500080/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.2. **„Nieruchomość 2”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 225, znajdujący się przy ul. Kazimierza Jarząbka 26 w Piasecznie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA11/00027652/0 przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.3. **„Nieruchomość 3”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 224, znajdujący się przy ul. Kazimierza Jarząbka 26 w Piasecznie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA11/00027651/3 przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.4. **„Nieruchomość 4”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U2, znajdujący się przy ul. Prochowej 19 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA6M/00492165/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.5. **„Nieruchomość 5”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U1, znajdujący się przy ul. Prochowej 2 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA6M/00492166/5 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.6. **„Nieruchomość 6”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U3, znajdujący się przy ul. Przeworskiej 19 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW NR WA6M/00508749/2 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.7. **„Nieruchomość 7”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U2, znajdujący się przy ul. Przeworskiej 19 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW NR WA6M/00508750/2 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
  - 1.3.8. **„Nieruchomość 8”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U2, znajdujący się przy ul. Człuchowskiej 74 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW NR KW WA1M/00513094/8 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych;

- 1.3.9. „**Nieruchomość 9**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U1, znajdujący się przy ul. Augusta Kordeckiego 74 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA6M/00506600/2 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.10. „**Nieruchomość 10**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U4, znajdujący się przy ul. Saskiej 16 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA6M/00474081/3 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.11. „**Nieruchomość 11**” Oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 39, znajdujący się przy ul. Fabrycznej 8 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW Nr WA4M/00448990/3 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.12. „**Nieruchomość 12**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U2, znajdujący się przy ul. Augustówka 8 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA2M/00531108/9 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych
- 1.3.13. „**Nieruchomość 13**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U3, znajdujący się przy ul. Augustówka 8 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00531109/6 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.14. „**Nieruchomość 14**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U4, znajdujący się przy ul. Augustówka 8 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00531110/6 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.15. „**Nieruchomość 15**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U5, znajdujący się przy ul. Augustówka 8 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze WA2M/00531111/3 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.16. „**Nieruchomość 16**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal niemieszkalny nr L8, znajdujący się przy ul. Białej koniczyny 15 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA2M/00539526/1 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.17. „**Nieruchomość 17**” Oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 3, znajdujący się przy ul. Przewodnika Józefa Krzeptowskiego 31 i 31A w Zakopanem, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW Nr NS1Z/00048625/3 przez Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.18. „**Nieruchomość 18**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal usługowy nr U1, znajdujący się przy ul. Osieckiej 53 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA6M/00531334/0 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.19. „**Nieruchomość 19**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 53, znajdujący się przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PO2P/00299639/1 przez Sąd Rejonowy w Zakopanem V Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.3.20. „**Nieruchomość 20**” oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 58, znajdujący się przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PO2P/00299657/3 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych;

- 1.3.21. **„Nieruchomość 21”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr 47, znajdujący się przy ul. Czarnieckiego 3 w Poznaniu, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW PO2P/00300468/2 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych
- 1.3.22. **„Nieruchomość 22”** oznacza nieruchomość stanowiącą lokal niemieszkalny nr U1, znajdujący się przy ul. Narwik 12 w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA1M/00500069/0 przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- 1.1. **„Obligacje”** oznacza obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu, w tym m. in. w serii G , o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 14.000.000 zł
- 1.2. **„Obligatariusze”** oznacza posiadaczy Obligacji;
- 1.3. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji”** oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożone przez wskazane w Warunkach Emisji Obligacji podmioty uprawnione do ustanowienia Hipotek na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kpc zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
- 1.4. **„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 wartości nominalnej Obligacji serii G;
- 1.5. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”** oznacza oświadczenia Poręczyciela składane na podstawie art. 777 §1 pkt 5 oraz art. 777 §1 pkt 6 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 wartości nominalnej Obligacji serii G;
- 1.6. **„Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki”** oznacza akt notarialny, w którym odpowiednio właściciel albo użytkownik wieczysty Nieruchomości ustanawia Hipotekę;
- 1.7. **„Poręczenie”** oznacza zabezpieczenie udzielone przez Piotra Hofmana w postaci poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego, którego umowa, opatrzona notarialnie poświadczonymi podpisami stron, zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela);
- 1.8. **„Program”** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzany za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, ustanowiony uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/16/02/2024 z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji
- 1.9. **„Przedmiot Hipoteki”** oznacza łącznie przedmiot zabezpieczeń od Hipoteki 1 do Hipoteki 22;
- 1.10. **„Przelew Wierzytelności”** oznacza przelew wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych Pożyczkobiorcy przez Emitenta;
- 1.11. **„Przelew Wierzytelności z Tytułu Polisy Ubezpieczeniowych Nieruchomości”** oznacza umowę, na mocy której nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Poręczycielowi wobec firmy ubezpieczeniowej ;

- 1.12. „Umowa” oznacza niniejsza umowę;
- 1.13. „Umowa podporządkowania spłaty pożyczek” oznacza umowę, którą zawrze Emitent jako dłużnik z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich;
- 1.14. „Umowa Rachunku Zastrzeżonego” oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otworzony dla Emitenta w NS w terminie nie później niż do Dnia Przydziału oraz do udzielenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym Rachunku Zastrzeżonym do czasu zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji;
- 1.15. „Ustawa” oznacza Ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.16. „Warunki Emisji Obligacji” oznacza dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji w rozumieniu art. 6 Ustawy dla danej serii Obligacji;
- 1.17. „Weksel” oznacza Weksel własny in blanco Emitenta wystawienie przez Emitenta Weksla Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu” wraz z Deklaracją Wekslową sporządzoną z podpisami notarialnie poświadczonymi;
- 1.18. „Wierzytelności” oznacza wszelkie roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji.

Inne terminy pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

## §2

### Ustanowienie administratora

- 2.1. Zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy, Emitent niniejszym ustanawia Administratora Hipoteki administratorem hipoteki w odniesieniu do Hipotek oraz Administratorem Zabezpieczenia w stosunku do innych zabezpieczeń podlegających ustanowieniu zgodnie z Umową i upoważnia Administratora Hipoteki/Zabezpieczenia do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy wszelkich praw i obowiązków w związku z Hipotekami i innymi zabezpieczeniami ustanowionymi, na warunkach określonych w Umowie i Warunkach Emisji Obligacji.
- 2.2. Emitent oświadcza, że łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do 14.000.000, 00 zł, a Hipoteki i inne zabezpieczenia wynikające z Umowy będą zabezpieczać wszelkie Wierzytelności wynikające z Obligacji, w tym o zapłatę Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek oraz wszelkich innych kwot (w tym premii, kwoty odszkodowania oraz odsetek karnych), jeśli takie wystąpią i mogą zostać uznane jako płatne z tytułu Obligacji, a także koszty związane z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy, maksymalnie do kwoty 28.000.000, 00 zł; w odniesieniu do zabezpieczenia w formie Hipotek powyższa kwota będzie stanowiła sumę zabezpieczenia w przypadku każdej z nich (hipoteka łączna umowna – art. 76 ust. 3 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 1984 – tj. ze zm.)). Zgodnie z powyższym oświadczeniem Emitent zgadza się pokryć wszelkie koszty poniesione w celu dochodzenia roszczeń Obligatariuszy, w tym opłaty sądowe i egzekucyjne, zaliczki na bieżego oraz inne niezbędne wydatki.

- 2.3. Administrator Hipoteki oświadcza, że powyższe upoważnienie i zobowiązanie na siebie przyjmuje oraz wyraża zgodę na działanie w powyższym zakresie na podstawie Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz dokumentów ustanawiających inne zabezpieczenia określone w Umowie i zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji.
- 2.4. W wykonaniu Umowy Administrator Zabezpieczenia będzie zobowiązany do działania na rachunek Obligatariuszy, lecz we własnym imieniu.
- 2.5. Administrator Hipoteki jest zobowiązany do administrowania Hipotekami oraz wykorzystania innych zabezpieczeń w celu dochodzenia roszczeń z Obligacji, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.

### **§3**

#### **Zmiana i wykreślenie Hipoteki, zwolnienie innych zabezpieczeń**

- 3.1. Do Dnia Wykupu Emitent będzie uprawniony do wielokrotnej zmiany przedmiotu Hipoteki na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
- 3.2. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie Hipotek i wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia Hipoteki - z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatniej z Wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji, a także w przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji. W tym samym momencie Administrator Hipoteki dokona wszelkich koniecznych czynności w celu zwolnienia innych zabezpieczeń.

### **§4**

#### **Obowiązki Emitenta**

- 4.1. Emitent zobowiązuje się do Dnia Przydziału spowodować złożenie Oświadczeń o Ustanowieniu Hipotek oraz kompletnych i prawnie skutecznych wniosków o wpis Hipotek umownych łącznych na pierwszym miejscu hipotecznym na Przedmiocie Hipoteki - Nieruchomościach, do najwyższej kwoty zabezpieczenia nie niższej niż 200% wartości nominalnej Obligacji, które będą emitowane w ramach Programu Obligacji, tj. do maksymalnej kwoty PLN 28.000.000.
- 4.2. Emitent zobowiązuje się, że każdorazowo w nieprzekraczalnym terminie 5 Dni Roboczych od dnia zawarcia z Pożyczkobiorcą umowy pożyczki wchodzących w skład Pożyczek SQD, zawrzeć Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec Pożyczkobiorcy z tytułu Pożyczek SQD, tj. wierzytelności o zwrot udzielonych pożyczek oraz zapłatę należnych odsetek. Wszelkie zmiany Pożyczek SQD wymagają zgody Administratora Zabezpieczenia. Szczegółowe warunki przelewu są określone w Warunkach Emisji.
- 4.3. Emitent zobowiązuje się doprowadzić by Poręczyciel jako ubezpieczający zawarł w Dniu Przydziału Umowę Przelewu Wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości wymienionych szczegółowo w Warunkach Emisji Obligacji, na mocy której pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczenia nastąpi przelew wierzytelności przysługującej Poręczycielowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu

- prawa odszkodowawczego każdej następnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą będącej ich kontynuacją.
- 4.4 Nie później niż do Dnia Przydziału, Emitent zawrze Umowę Rachunku Zastrzeżonego z NS oraz udzieli na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na tym rachunku, na warunkach zaakceptowanych przez Administratora Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem założeń opisanych w Warunkach Emisji Obligacji (Umowa Rachunku Zastrzeżonego). Warunki umów rachunku ] są określone w Warunkach Emisji Obligacji.
  - 4.5 Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent jako dłużnik zawrze z Poręczycielem jako wierzycielem podporządkowanym oraz z Administratorem Zabezpieczenia Umowę Podporządkowania Spłaty Pożyczek dotyczącą podporządkowania wierzytelności z tytułu Pożyczek Właścicielskich na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.
  - 4.6 Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent wystawi na rzecz Administratora Zabezpieczenia Weksel Własny in blanco z klauzulą „bez protestu” 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.
  - 4.7 Emitent zobowiązuje się spowodować, iż do Dnia Przydziału Pan Piotr Hofman ustanowi tytułem zabezpieczenia roszczeń Obligatariuszy z tytułu Obligacji zabezpieczenie w postaci Poręczenia w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego, którego umowa, opatrzona notarialnie poświadczonymi podpisami stron, zostanie zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach, a Poręczenie zostanie udzielone do maksymalnej wysokości stanowiącej równowartość 200% wartości nominalnej przydzielonych Obligacji serii G. Poręczenie zostanie udzielone na okres do czasu prawomocnego wpisania Hipotek na Nieruchomościach, nie dłużej jednak niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Szczegółowe warunki Poręczenia określają Warunki Emisji Obligacji.
  - 4.8 Nie później niż do Dnia Przydziału Emitent zobowiązuje się spowodować, że 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 obowiązkowi zapłaty kwoty do maksymalnej wysokości stanowiącej równowartość 200% wartości nominalnej Obligacji serii G, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii G, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie roku od Dnia Wykupu.
  - 4.9 Emitent w terminie wystawienia Weksla ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5 kpc o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Warunków Emisji, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji serii G na dzień

zawarcia Deklaracji Wekslowej co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich kwot wynikających z odpowiedzialności osobistej Emitenta związanej z emisją Obligacji i odpowiedzialności z tytułu Weksła oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązania pieniężnego z każdego z tych tytułów, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.

- 4.10 Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel jako właściciel Nieruchomości, złoży do Dnia Przydziału w trybie art. 777 §1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości, co do zobowiązań zabezpieczanych Hipoteką, do kwoty odpowiadającej 200% Obligacji serii G o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków Emisji, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.
- 4.11 Emitent w terminie do Dnia Przydziału ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty do 200% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji serii G tj. do kwoty PLN 28.000.000 w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii G o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem oświadczenia stanowiącym Załącznik nr 5, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, a także wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2037 r.
- 4.12. Emitent zobowiązany jest także:
- i. do przekazania do Administratora Hipoteki egzemplarzy Oświadczeń o Ustanowieniu Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji, a także dokumentów dotyczących innych zabezpieczeń;
  - ii. zawiadamiać Administratora Zabezpieczenia o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 13.1 i 13.2 Warunków Emisji Obligacji oraz o każdym Przypadku Naruszenia;
  - iii. zawiadamiać Administratora Hipoteki o emisji każdej serii Obligacji oraz przekazywać mu poświadczoną przez radcę prawnego, notariusza lub adwokata kopię Warunków Emisji Obligacji takiej serii;
  - iv. zawiadamiać Administratora Zabezpieczenia 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.
- 4.13 W zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi Zabezpieczenia wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionych przez Strony.

## §5

### Administrowanie Hipoteką oraz Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji

- 5.1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania Hipoteki i innych 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 Hipoteki,
  - ii. żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego Hipoteki oraz Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji;
  - iii. podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki wymagalnych, a niezaspokojonych przez Emitenta w inny sposób Wierzytelności.
- 5.2. Administrator Hipoteki 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 Hipoteki podejmuje działania zmierzające do zaspokojenia powyższych Wierzytelności niezależnie od zgłoszenia żądania ich podjęcia przez któregokolwiek spośród Obligatariuszy.
- 5.3. Administrator Zabezpieczenia będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wynikające z Umowy, Oświadczeń o Ustanowieniu Hipotek i innych zabezpieczeń, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji i z dyspozycjami udzielonymi w uchwałach Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku braku takich dyspozycji ze strony Zgromadzenia Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia 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 Zabezpieczenia, stanowi umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu Cywilnego. Administrator Hipoteki jest upoważniony do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków administratora hipoteki, wynikających z zabezpieczeń i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych Wierzytelności.
- 5.5. Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczenia. Postanowienia dotyczące jednego z zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezszkudnienia uprawnień w stosunku do pozostałych zabezpieczeń, w tym Zabezpieczeń oraz Hipoteki. Umowa zapewnia Administratorowi 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 Zabezpieczenia zobowiązuje się zawrzeć umowy, o których mowa w pkt 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 oraz 4.7, powyżej na warunkach w określonych w Umowie oraz w Warunkach Emisji Obligacji. Administrator Zabezpieczenia uzgodni też treść pełnomocnictwa, o którym mowa w pkt 4.4, powyżej. Administrator Zabezpieczenia zobowiąże się w odrębnej czynności prawnej do niepodejmowania żadnej czynności na podstawie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela po

prawomocnym wpisie Hipoteki na Nieruchomościach, lub dokona innej czynności o identycznym skutku.

## §6

### Zaspokojenie z Hipotek

- 6.1. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki, w miarę możliwości w uzgodnieniu z Obligatariuszami, przystąpi do zaspokojenia Wierzytelności. Administrator Hipoteki może podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy na podstawie zawiadomienia uzyskanego od Obligatariusza w tym przedmiocie, chyba, że Administrator Hipoteki wcześniej uzyska taką informację we własnym zakresie.
- 6.2. W związku z powyższym, Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy mu termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Hipoteki przystąpi do czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Przedmiotu Hipoteki.
- 6.3. Zaspokojenie roszczeń z Przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 6.4. Administrator Hipoteki działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne) i będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

## §7

### Zaspokojenie z innych zabezpieczeń

- 7.1. Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykorzystania innych zabezpieczeń, o których mowa w Umowie zgodnie z ich treścią. Kolejność wykorzystania zabezpieczeń zależy od wyboru Administratora Zabezpieczenia.
- 7.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Poręczenia, o którym mowa w pkt 4.7, powyżej zgodnie z zasadami opisanymi w Warunkach Emisji oraz umową pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia oraz Poręczycielem. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 30 (trzydziestu) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez

- Poręczyciela we wskazanym terminie, Administrator Zabezpieczenia 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).
- 7.3. Zaspokojenie z Weksla 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.
  - 7.4. Inne zabezpieczenia będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Warunkami Emisji danej serii Obligacji.
  - 7.5. Administrator Zabezpieczenia nie ma obowiązku zwrotu dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu Pożyczek SQD oraz dokumentów otrzymanych od Emitenta dotyczących Umowy Przelewu Wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych.

## **§8**

### **Zaspokojenie Wierzytelności**

- 8.1. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia 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.
- 8.2. Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczenia 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 pkt. 8.1, 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.
- 8.3. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z Przedmiotu Hipoteki i innych zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Hipoteki będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 8.4. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich Wierzytelności z tytułu

Obligacji, Administrator Zabezpieczenia zwróci środki, o których mowa w pkt 8.3, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

## §9

### Odowiedzialność Administratora Zabezpieczenia

Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Emitentowi lub Obligatariuszom w związku z wykonaniem Umowy. W szczególności Administrator Zabezpieczenia 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 Zabezpieczenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczenia.

## §10

### Osoba chroniona

- 10.1. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczenia będzie ponosił jakąkolwiek odpowiedzialność, będzie zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek 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 dotyczących Wierzytelności ("**Szkoda**"), Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi Zabezpieczenia, na jego żądanie, kwotę równą poniesionej Szkodzie, chyba że takie roszczenia Obligatariuszy powstały w wyniku naruszenia przez Administratora Zabezpieczenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a także na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Administratora Zabezpieczenia.
- 10.2. W przypadku, gdy Administrator Zabezpieczenia będzie stroną jakiegokolwiek procesu związanego z Wierzytelnościami i w razie niekorzystnego dla niego rozstrzygnięcia takiego procesu przysługiwałoby mu roszczenie wobec Emitenta, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Emitenta o toczącym się procesie i wezwie Emitenta do wzięcia w nim udziału w terminie umożliwiającym Emitentowi przystąpienie do sporu po stronie Administratora Zabezpieczenia aż do zamknięcia sprawy w drugiej instancji.
- 10.3. Zobowiązanie Emitenta w stosunku do Administratora Zabezpieczenia 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.

## **§11 Wynagrodzenie**

Za wykonanie czynności stanowiących przedmiot Umowy Administratorowi Zabezpieczenia przysługuje od Emitenta:

- 11.1. Wynagrodzenie roczne za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia w wysokości [ ] płatne po upływie każdego roku obowiązywania Umowy. Wynagrodzenie to obejmuje 3 godziny pracy Administratora Zabezpieczenia 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.
- 11.2. Wynagrodzenie dodatkowe za podjęcie czynności faktycznych i prawnych w zakresie egzekwowania i zaspokojenia Wierzytelności:
  - i. Ryczałt w wysokości [ ] obejmujący 50 godzin pracy Administratora Zabezpieczenia 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 godziny 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.
- 11.3. Wszystkie powyższe kwoty nie uwzględniają VAT, który zostanie doliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **§12 Kaucja**

W dniu podpisania Umowy Emitent wpłaci kaucję na rzecz Administratora Zabezpieczenia w wysokości [ ] Kaucja ta zostanie wpłacona na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia o numerze [ ]. Celem kaucji jest zabezpieczenie wszelkich kosztów, jakie Administrator Zabezpieczenia będzie ponosił w związku z realizacją Umowy, a w szczególności realizacją określonych w niej zabezpieczeń i kosztów. Nadto jej celem jest zabezpieczenie wynagrodzenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w §11, powyżej. Administrator Zabezpieczenia zwróci kaucję w terminie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy zgodnie z jej §13 poniżej.

## **§13**

### Obowiązki Umowy

Zobowiązania Administratora Zabezpieczenia związane z administrowaniem zabezpieczeniami wynikającymi z Umowy wygasają z chwilą zaspokojenia wszelkich zobowiązań Emitenta z tytułu Obligacji. Obowiązki Administratora Zabezpieczenia związane z administrowaniem Hipoteką oraz pozostałymi zabezpieczeniami określonymi niniejszą Umową na zabezpieczenie Wierzytelności Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji wygasają z chwilą prawomocnego wykreślenia ostatniej z Hipotek lub braku obowiązywania pozostałych zabezpieczeń.

### §14

#### Postanowienia końcowe

- 14.1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 14.2. Nagłówki paragrafów zawarte zostały w Umowie jedynie dla ułatwienia posługiwania się nią i nie będą brane pod uwagę przy interpretacji Umowy.
- 14.3. 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 zawiązania), jednostki nieposiadające osobowości prawnej.
- 14.4. Wszelkie spory pomiędzy Stronami wynikające lub związane z realizacją Umowy, o ile nie zostaną rozwiązane w drodze polubownej, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
- 14.5. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Emitenta oraz czterech dla Administratora Zabezpieczenia.

Podpisany podpisem osobistym:

**Piotr Janusz Mikosik**

2024-02-18 19:57:23+0100

Podpisany z użyciem cDO App.

EMITENT



ADMINISTRATOR HIPOTEKI

**7.7 Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności**

W treści niniejszego Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności nie zamieszczono następujących danych:

- (i) punkt 4.11 i 5.20 Memorandum Informacyjnego – Informacje dotyczące obligacji przychodowych, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie są obligacjami przychodowymi,
- (ii) punkt 4.12 i 5.21 Memorandum Informacyjnego – Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.