

# MEMORANDUM INFORMACYJNE

HM INWEST S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

*sporządzone w związku z Ofertą Publiczną do 10.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie*



Firma inwestycyjna pośrednicząca  
w Ofercie Publicznej:



Prosper Capital Dom Maklerski S.A.  
ul. Waryńskiego 3A  
00-645 Warszawa

Warszawa, 10 grudnia 2021 roku

## Wstęp

Niniejsze Memorandum Informacyjne zostało przygotowane w związku z Ofertą Publiczną do 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, których łączna wartość nominalna i łączna wartość liczona według ceny emisyjnej wyniesie do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych).

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

### 1. EMITENT

Firma pełna:	HM Inwest Spółka Akcyjna
Firma skrócona:	HM Inwest S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Numer KRS:	0000413734
REGON:	015717427
NIP:	1132482686
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

### 2. NAZWA (FIRMA) I SIEDZIBA LUB IMIĘ I NAZWISKO ORAZ SIEDZIBA (MIEJSCE ZAMIESZKANIA) OFERUJĄCEGO

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

### 3. INFORMACJA 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, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

### 4. LICZBA, RODZAJ, JEDNOSTKOWA WARTOŚĆ NOMINALNA I OZNACZENIE EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH W TRYBIE OFERTY PUBLICZNEJ

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

### 5. PODMIOT UDZIELAJĄCY ZABEZPIECZENIA (GWARANTUJĄCY), ZE WSKAZANIEM ZABEZPIECZENIA

W ramach emisji Obligacji Serii E podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest Emitent. Na Dzień Przydziału Obligacji Serii E nie będą zabezpieczone - zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w

przyszłości w terminach i na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem obowiązku wystawienia przez Emitenta Weksla najpóźniej do Dnia Przydziału.

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Uchwałą Rady Nadzorczej, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych, przy czym Przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Weksem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na akcjach Emitenta, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Akcjonariusza 1 w zakresie przedmiotu zastawu rejestrowego oraz poprzez zawarcie umowy cesji wierzytelności z Umowy Pożyczki na zasadach i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń Obligacji, warunków ich ustanawiania oraz zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu tych zabezpieczeń określa punkt 4 Rozdziału IV niniejszego Memorandum Informacyjnego.

## **6. CENA EMISYJNA (SPRZEDAŻY) OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ALBO SPOSÓB JEJ USTALENIA ORAZ TRYB I TERMIN UDOSTĘPNIENIA CENY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI**

Cena emisyjna jednej Obligacji Serii E jest równa wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

## **7. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY I MEMORANDUM**

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

## **8. PRZEPIS USTAWY, ZGODNIE Z KTÓRYM OFERTA PUBLICZNA MOŻE BYĆ PROWADZONA NA PODSTAWIE MEMORANDUM**

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej stanowią nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 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 2.500.000 euro.

W okresie poprzednich 12 miesięcy Emitent nie przeprowadzał żadnych ofert publicznych obligacji kierowanych do więcej, niż 149 osób lub nieoznaczonego adresata, z których zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej stanowiłyby nie mniej niż 1.000.000 euro i mniej niż 2.500.000 euro.

Memorandum Informacyjne nie było weryfikowane ani zatwierdzane przez Komisję Nadzoru Finansowego.

## **9. WSKAZANIE NAZWY (FIRMY) I SIEDZIBY PODMIOTU POŚREDNICZĄCEGO W OFERCIE PUBLICZNEJ ORAZ GWARANTÓW EMISJI**

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.pcdm.pl">www.pcdm.pl</a>

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

## **10. DATA WAŻNOŚCI MEMORANDUM ORAZ DATA, DO KTÓREJ INFORMACJE AKTUALIZUJĄCE MEMORANDUM ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W JEGO TREŚCI**

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 10 grudnia 2021 r. Termin ważności niniejszego Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się: (i) z upływem dnia przydziału Obligacji, lub (ii) z podaniem do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu Oferty Publicznej Obligacji Serii E przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum. Informacje aktualizujące zostały uwzględnione w jego treści do chwili publikacji niniejszego Memorandum w dniu 10 grudnia 2021 r.

## **11. 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 Publicznej każdy:

- nowy znaczący czynnik,
- istotny błąd,
- istotna niedokładność

odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum Informacyjnego a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, należy wskazać, bez zbędnej zwłoki, w Suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Emitent jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Suplement do Memorandum Informacyjnego osobom, do których skierowana jest Oferta Publiczna, w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, a więc na stronach internetowych Emitenta: [www.grupainwest](http://www.grupainwest) oraz PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Na mocy art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem Suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po udostępnieniu Suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w Suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za



zgoda wszystkich osób, które już złożyły zapisy, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje. W myśl art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie Publicznej Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

Informację powodującą zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego lub Suplementów, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji Obligacji, niewymagającą udostępnienia Suplementu do Memorandum Informacyjnego, Emitent może udostępnić do publicznej wiadomości bez stosowania przywołanych powyżej rygorów związanych z publikacją Suplementu, w formie Komunikatu Aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, a więc na stronach internetowych Emitenta: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

W przypadku odwołania przez Emitenta Oferty Publicznej Obligacji ważność Memorandum kończy się z dniem podania do publicznej wiadomości informacji o tym fakcie w sposób określony w art. 37b ust. 5 Ustawy o Ofercie.

## Spis treści

1. Emitent.....	2
2. Nazwa (firma) i siedziba lub imię i nazwisko oraz siedziba (miejsce zamieszkania) oferującego .....	2
3. Informacja o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ....	2
4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych oferowanych w trybie Oferty Publicznej .....	2
5. Podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący), ze wskazaniem zabezpieczenia.....	2
6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości.....	3
7. Informacje dotyczące Oferty i Memorandum .....	3
8. Przepis ustawy, zgodnie z którym oferta publiczna może być prowadzona na podstawie Memorandum .	3
9. Wskazanie nazwy (firmy) i siedziby podmiotu pośredniczącego w ofercie publicznej oraz gwarantów emisji .....	4
10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści.....	4
11. Tryb w jakim informacje o zmianie danych zawartych w memorandum, w okresie jego ważności będą podawane do publicznej wiadomości .....	4
II. CZYNNIKI RYZYKA.....	9
1. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem Emitenta ....	9
2. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym.....	21
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM.....	27
1. Oświadczenie Emitenta.....	27
2. Oświadczenie PCDM.....	28
IV. DANE O EMISJI .....	29
1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych .....	29
2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych.....	30
2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji.....	30
2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści.....	30
3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych.....	30
3. 32	
3.1. Wysokość oprocentowania .....	32
3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie.....	32
3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania .....	33
3.4. Terminy wypłaty oprocentowania.....	33
3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....	33
3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	34
3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	34
4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	35
5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych ...	38
6. Informacje o administratorze Zabezpieczeń ustanowionym w związku z emisją obligacji .....	39
6.1 Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów .....	39
6.2 Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń .....	39
6.3 Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń .....	39
6.4 Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, 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 .....	40
7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta .....	41
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 .....	41
8.1. Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy .....	41
8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	41
8.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta .....	42
9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	42
10. Próg dojścia emisji do skutku .....	42
11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych .....	42
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 .....	43
13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych .....	43
14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku .....	43
15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów .....	47
16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych .....	48
16.1 Wskazanie osób, do których kierowana jest Oferta .....	48
16.2 Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji .....	48
16.3 Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem .....	49
16.4 Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	51
16.5 Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu, wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	52
16.6 Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	53
16.7 Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot .....	54
16.8 Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia .....	54
16.9 Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot .....	54
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 .....	55
V. DANE O EMITENCIE .....	56
1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres emitenta wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon), adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numerem według właściwej identyfikacji podatkowej .....	56
2. Wskazanie czasu trwania emitenta, jeżeli jest oznaczony .....	56
3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	56
4. Sąd, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru .....	56
5. Krótki opis historii Emitenta .....	56
6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia .....	59
7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	60
8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	60
9. Informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym ..	60
10. Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym .....	60

11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, 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 .....	60
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 .....	61
13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym oraz raportami, zamieszczonym w Memorandum .....	61
14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych za ostatni rok obrotowy oraz po sporządzeniu danych finansowych w formie raportu za 3 kwartał 2021 kończący się 30.09.2021 r. ..	61
15. Prognozy wyników finansowych Emitenta .....	61
16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	61
17. Dane o strukturze akcjonariatu .....	70
18. Podstawowe informacje o działalności emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	71
19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....	79
20. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji .....	79
<b>VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE ORAZ RAPORTY KWARTALNE .....</b>	<b>79</b>
1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za okres sprawozdawczy 01.01.2020 – 31.12.2020 r. ....	80
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Hm Inwest s.a. za okres sprawozdawczy 01.01.2020 – 31.12.2020 r. ....	135
3. Sprawozdanie zarządu z działalności HM Inwest s.a. za 2020 rok .....	191
4. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2020 .....	235
5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020 .....	244
6. Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest s.a. za I półrocze 2021 kończące się 30.06.2021 r. ....	254
7. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2021 r. ....	303
8. Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest s.a. za 3 kwartał 2021 kończący się 30.09.2021 r. ....	306
<b>VII. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>348</b>
1. Odpis z właściwego rejestru dla Emitenta .....	348
2. Statut Emitenta .....	366
3. Uchwała Emisyjna wraz z Warunkami Emisji .....	384
4. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie emisji .....	428
5. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń .....	430
6. Formularz zapisu .....	442
7. Wykaz punktów przyjmujących zapisy na obligacje .....	445
8. Objasnienie definicji i skrótów .....	446

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Niniejszy rozdział zawiera informacje na temat czynników powodujących ryzyko dla nabywcy instrumentów finansowych objętych niniejszym Memorandum Informacyjnym, a w szczególności czynników związanych z sytuacją gospodarczą, majątkową i finansową Spółki. Poniższy spis nie ma charakteru zamkniętego, obejmując najważniejsze czynniki, które według najlepszej wiedzy Spółki należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej. Opisane ryzyka, wraz z pozostałymi czynnikami, które ze względu na znacznie mniejsze prawdopodobieństwo oraz złożoność działalności gospodarczej Spółki nie zostały w niniejszym Memorandum Informacyjnym opisane, mogą w skrajnych sytuacjach skutkować niezrealizowaniem założonych przez Inwestora celów inwestycyjnych lub nawet utratą części zainwestowanego kapitału. Inwestor powinien być świadomy ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które nie będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą.

### 1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ, DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA ORAZ Z OTOCZENIEM EMITENTA

#### *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.

#### *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. Nadmienienia wymaga, że w maju 2022 roku w życie wchodzi Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która będzie miała wpływ na obowiązki deweloperów (Emitenta). Powyższe wiąże się z koniecznością poniesienia przez Emitenta dodatkowych kosztów obsługi prawnej, m. in. celem dostosowania treści umów deweloperskich do wymogów płynących z ww. ustawy oraz pozyskania analizy wpływu zmiany ustawy na działalność Emitenta oraz Grupy Kapitałowej.

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.

---

*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 m.in. 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.

*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. Ponadto, spółki z Grupy Kapitałowej prowadzą działalność w zakresie produkcji prefabrykowanych elementów i modułów do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

Grupa kapitałowa w ramach prowadzonej działalności w ostatnim czasie podjęła czynności mające na celu rozszerzanie 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 wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru. Ponadto spółka zależna HM Factory sp. z o.o. - w której kapitale udział Emitenta wynosi 94% – będąca producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych i wykonawcą konstrukcji prefabrykowanych świadczy usługi na rynkach skandynawskich oraz polskim.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej zakłada dalszy rozwój działalności na rynku deweloperskim krajowym, zagranicznym oraz produkcyjnym (materiałów prefabrykowanych). 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 70 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 osiągane przez nią wyniki finansowe. W razie identyfikacji ryzyk Zarząd podejmuje niezbędne decyzje i działania dostosowawcze w ramach realizowanej strategii.

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

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii E umożliwią mu 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 E. 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.

#### ***Ryzyko związane z poziomem zadłużenia***

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.

Zaistnienie powyższych okoliczności może wiązać się z koniecznością zawarcia niekorzystnych umów refinansujących lub sprzedaży aktywów Spółki. W przypadku, gdy Spółka nie będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania, a należności dotychczasowych wierzycieli postawione zostaną w stan natychmiastowej wymagalności, może dojść do sytuacji, w której Spółka okaże się niewypłacalna.

W ślad za powyższym Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Celem zmniejszenia niniejszego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz planowane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych terminach.

#### ***Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta***

Ryzyko upadłości dotyczy wszystkich podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i podlegających przepisom ustawy prawo upadłościowe i naprawcze. Statystycznie, mniejsze lub młodsze spółki cechują się większym prawdopodobieństwem ogłoszenia upadłości niż większe lub dłużej działające na tym rynku podmioty gospodarcze. Dodatkowo, przy innych czynnikach stałych, spółki mające większy poziom zadłużenia są ryzykowniejsze pod względem możliwości upadłości.



Zarząd Spółki w celu mitygacji tego ryzyka dokłada wszelkich starań, aby zobowiązania Spółki były regulowane na bieżąco i na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, w opinii Zarządu Spółki nie występuje przedmiotowe ryzyko.

#### *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 osiągnięte 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 m. in. zawiązała 1) spółkę świadczącą działalność polegającą na produkcji prefabrykatów (HM Factory sp. z o.o.) oraz 2) spółkę świadczącą usługę 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.

#### *Ryzyko związane z transakcjami zawieranymi z podmiotami powiązanymi*

Emitent zamierza zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi.

W ocenie zarządu Spółki transakcje takie będą zawierane na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć, iż transakcje, które zostaną zawarte pomiędzy Spółką, a podmiotami powiązanym, mogą zostać uznane przez organy podatkowe jako zawarte na warunkach odbiegających od warunków rynkowych, co w konsekwencji może prowadzić do konieczności uregulowania wykazanych należności podatkowych. Powyższe okoliczności mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki i sytuację finansową Spółki.

W dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej nie wystąpił przypadek uznania przez organy podatkowe transakcji zawieranych przez zarządzane spółki z podmiotami powiązanymi za transakcje zawierane na warunkach odbiegających od warunków rynkowych.

Mając na uwadze strukturę realizowania inwestycji deweloperskich przez Emitenta oraz koncentrację transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi to wykluczenie zmaterializowania się niniejszego ryzyka jest niemożliwe.

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

Emitent planuje przeznaczyć część środków pozyskanych z emisji Obligacji Serii E 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 osiągane przez Pożyczkobiorcę ma wpływ specyfika tamtejszego rynku oraz aktualna sytuacja gospodarcza w Hiszpanii.

Ponadto, w związku z kolejnym wzrostem poziomu zachorowań na COVID-19 w IV kwartale 2021 roku nie jest wykluczone, że w Hiszpanii zostaną wprowadzone obostrzenia uniemożliwiające realizację przez Pożyczkobiorcę projektów deweloperskich w uprzednio estymowanych terminach. Powyższe może przyczynić się do pogorszenia sytuacji finansowej Pożyczkobiorcy oraz niemożności dokonania zwrotu Pożyczki na rzecz Emitenta w umówionym terminie.

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 E. 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.

#### *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 również akcjonariuszem Emitenta posiadającym 603 086 akcji Spółki, co więcej spółka jawna (Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp.j.) posiada około 50% wszystkich akcji Spółki.

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

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.

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

Na ryzyko realizacji inwestycji deweloperskiej składa się możliwość wystąpienia szeregu czynników stricte 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 odroczony 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. Ponadto, w ramach dotychczasowych działań, celem mitygacji niniejszego ryzyka Spółka m. in. zawiązała 1) spółkę świadczącą działalność polegającą na produkcji prefabrykatów (HM Factory sp. z o.o.) oraz 2) spółkę świadczącą usługę generalnego wykonawcy dla projektów deweloperskich innych spółek z Grupy Kapitałowej (HM Construction sp. z o.o.). 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 E.

#### *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.

#### ***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. W ramach dotychczasowych działań celem mitygacji niniejszego ryzyka Spółka m. in. zawiązała 1) spółkę świadczącą działalność polegającą na produkcji prefabrykatów (HM Factory sp. z o.o.) oraz 2) spółkę świadczącą usługę generalnego wykonawcy dla projektów deweloperskich innych spółek z Grupy Kapitałowej (HM Construction sp. z o.o.).

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.

#### ***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 - które to wskutek aktualnych opóźnień na rynku dostaw oraz produkcji z powodu epidemii COVID-19 - 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.

#### ***Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidywanymi 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, nieprzewidywanych 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.

#### ***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.

#### ***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.:

1. solidarną odpowiedzialność Emitenta jako inwestora za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego);
2. wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o dokonanie przez Emitenta odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego (art. 649<sup>1</sup> i nast. Kodeksu cywilnego);
3. wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
4. 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.

#### ***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).

#### *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.

#### *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 w podczas sporządzania umów zawieranych celem przeniesienia własności, jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe.

#### *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 uwidocznić się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

---

### *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 Spółkę zaangażowaną 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.

### *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 E.

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.

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

Na osiągnięcie przez Spółkę wyników finansowych 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 E.

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

Ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska) nakłada na deweloperów (w tym Emitenta) szereg wymogów oraz przewiduje znaczące uprawnienia po stronie nabywców lokali. Ustawa prowadzi do wzrostu kosztów po stronie deweloperów, co może negatywnie przełożyć się na wyniki finansowe Emitenta.

Nadmienienia wymaga, że w maju 2022 roku w życie wchodzi Ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Powyższe będzie wymagało dołożenia po stronie Emitenta dodatkowej staranności w zakresie dostosowania prowadzonej działalności do wymogów płynących z nowej ustawy.

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

#### ***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 E.

#### ***Ryzyko wzrostu stóp procentowych***

Spółka część swojej działalności zamierza finansować przy pomocy długoterminowych kredytów i obligacji o zmiennej stopie procentowej lub stopie stałej. Z tego względu Spółka jest wyeksponowana na ryzyko wzrostu jak i spadku stóp procentowych w zależności od specyfikacji instrumentów finansowych lub zawartych umów kredytowych. Przeciwny ruch stóp procentowych w stosunku do oczekiwań może prowadzić do zwiększenia kosztów finansowych działalności.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży nieruchomości sprzyjał przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce, dotychczasowe oprocentowanie kredytu hipotecznego było obecnie jednym z najniższych w historii, a w takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że dnia 6 października 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się podnieść stopy procentowe. Podwyżka wyniosła z 0,1 proc. do 0,5 proc. Następnie decyzją Rady Polityki Pieniężnej dnia 7 listopada 2021 roku dokonano m. in. podwyższenia referencyjnej stopy procentowej z 0,5 proc. do 1,25 proc. Powyższe przyczyniło się do wzrostu rat już udzielonych kredytów hipotecznych, jak i przyczyni się do wzrostu kosztów kredytów hipotecznych udzielanych w przyszłości.

Rada Polityki Pieniężnej na jednodniowym posiedzeniu w dniu 8 grudnia 2021 roku podwyższyła stopy procentowe NBP: referencyjną o 50 pb do 1,75 proc., depozytową o 50 pb do 1,25 proc., lombardową

o 50 pb do 2,25 proc., redyskontową weksli o 50 pb do 1,80 proc., dyskontową weksli o 50 pb do 1,85 proc. Powyższe przyczyni się do dalszego wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, jak i wysokości rat uprzednio udzielonych.

Istotny wzrost stóp procentowych w przyszłości może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Spółek. W skrajnych przypadkach podwyżka stóp procentowych może doprowadzić do utraty zdolności spłat kredytów przez nabywców i w konsekwencji do nadpodaży na rynku nieruchomości. Z tego względu wzrost stóp procentowych w Polsce jak i za granicą może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Spółka celem mitygacji niniejszego ryzyka na bieżąco monitoruje dalsze zmiany stóp procentowych oraz ich wpływ na popyt na nieruchomości celem podjęcia w przyszłości adekwatnych decyzji operacyjnych oraz strategicznych.

#### *Ryzyko spadku popytu na nieruchomości*

Emitent w ramach prowadzonej działalności sprzedaje lokale głównie na rzecz klientów indywidualnych. W związku z aktualną sytuacją gospodarczą i epidemiologiczną, wzrostem stóp procentowych, dużą niestabilnością rynku pracy zmniejszeniu uległa dostępność kredytów hipotecznych. Wskutek czego może mieć miejsce spadek popytu na nieruchomości. Powyższe może mieć wpływ na powolne tempo sprzedaży, niski poziom zainteresowania potencjalnych nabywców, a tym samym na wyniki finansowe Emitenta.

Niniejsze ryzyko minimalizowane jest m. in. poprzez realizowanie inwestycji w atrakcyjnych lokalizacjach. Spółka dąży do zmniejszenia niniejszego ryzyka również poprzez dostosowywanie strategii marketingowej do aktualnych trendów oraz wymogów na rynku nieruchomości.

#### *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:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej nieruchomości oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- Dostępności finansowania;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- 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.

---

### *Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i Emitenta*

Sytuacja związana z wystąpieniem pandemii COVID-19 wpływa pośrednio lub bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej. W związku z kolejnym wzrostem poziomu zachorowań w IV kwartale 2021 roku nie jest wykluczone wprowadzenie obostrzeń przez właściwe władze państwowe, analogicznie jak w części innych państw europejskich.

Powyższe może skutkować między innymi zwiększeniem poziom bezrobocia, zmniejszeniem poziom konsumpcji lub ograniczeniami w zakresie możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększając tym samym ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wprowadzenie obostrzeń oraz wystąpienie wyżej wymienionych ograniczeń i ich negatywnych skutków przełoży się na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z wymienionych czynników ryzyka.

Powyższe, w konsekwencji, może mieć wpływ na zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia. W celu ograniczenia tego ryzyka Spółka na bieżąco monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce z odpowiednim wyprzedzeniem dostosowując strategię Spółki do występujących zmian.

### *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:

- (i) działania wojenne,
- (ii) działania o charakterze terrorystycznym,
- (iii) zjawiska epidemiologiczne oraz
- (iv) 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.

## **2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM**

### *Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne wobec potrzeb i wiedzy Inwestora*

Każdy Inwestor rozważający inwestycję w Obligacje powinien oszacować, czy jest ona dla niego w danych okolicznościach odpowiednia. W szczególności, każdy Inwestor powinien:

- posiadać wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- posiadać dostęp do, oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny, w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na jego ogólny portfel inwestycyjny;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć Warunki Emisji Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- posiadać umiejętność oceny (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualnych scenariuszy rozwoju gospodarczego, poziomu stóp procentowych i inflacji oraz innych czynników, które mogą wpłynąć na inwestycje oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyk.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez

określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz jest narażony na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Obligacji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty Odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w dniu wykupu.

***Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji***

W przypadku 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 lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, o których mowa w art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, Komisja 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.

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 może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia emitent lub oferujący 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.

W związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, Komisja może wielokrotnie zastosować środki opisane powyżej.

Komisja może zastosować środki, o których mowa wyżej w wyszczególnieniach (i) – (iii), także w przypadku gdy:

- (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty w znaczący sposób naruszałyby interesy Inwestorów,
- (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta,
- (iii) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub

- (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę,

i ich stosowanie przez Komisję może być wielokrotnie.

W Rozdziale 7 Ustawy o Ofercie przewidziany jest szereg sankcji stosowanych w przypadku naruszenia przepisów Ustawy regulujących zasady przeprowadzenia oferty publicznej.

#### ***Ryzyko związane z wydłużeniem czasu przyjmowania zapisów***

Zgodnie z zapisami niniejszego Memorandum Zarząd Emitenta zastrzega sobie prawo do zmiany terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje. W takim przypadku, zostanie podana do publicznej wiadomości stosowna informacja w formie Komunikatu Aktualizującego do Memorandum Informacyjnego. Informacja zostanie przekazana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum.

Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na oferowane Obligacje może spowodować zamrożenie na pewien okres środków finansowych wniesionych przez Inwestorów w formie dokonanych wpłat na Obligacje. W takiej sytuacji Inwestorom nie będą przysługiwały odsetki lub odszkodowanie za okres, o jaki przedłużono czas przyjmowania zapisów.

#### ***Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej***

Zarząd Emitenta może podjąć uchwałę o zawieszeniu Oferty Publicznej Obligacji albo odstąpieniu od przeprowadzania Oferty Publicznej Obligacji w każdym czasie, jeśli w ocenie Zarządu wystąpi taka potrzeba.

W przypadku ewentualnego zawieszenia Oferty Publicznej Obligacji stosowna informacja zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez udostępnienie Suplementu do Memorandum w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum. Jeśli decyzja o zawieszeniu zostanie podjęta w trakcie trwania subskrypcji, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty uważane są nadal za ważne, jednakże Inwestorowi będzie wówczas służyło uprawnienie do złożenia oświadczenia o wycofaniu zgody na nabycie Obligacji, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Memorandum. Zawieszenie Oferty Publicznej Obligacji spowoduje przesunięcie terminów Oferty Publicznej Obligacji, w tym terminu przydziału Obligacji.

W przypadku zawieszenia Oferty Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę i opłacili zapisy, a następnie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od zapisu, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków na rachunki bankowe wskazane przez Inwestorów w Formularzach Zapisu, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia decyzji Emitenta o zawieszeniu Oferty Obligacji. Zwrot powyższych kwot zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

W przypadku ewentualnego odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie informacji o odstąpieniu od Oferty Publicznej w sposób, w jaki zostało udostępnione do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjne. W przypadku odstąpienia od Oferty Publicznej Obligacji w trakcie jej trwania Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy, zostanie dokonany zwrot wpłaconych przez nich środków w sposób określony przez Inwestora w zapisie, w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia ogłoszenia przez Emitenta decyzji o odstąpieniu od Oferty Publicznej Obligacji. Zwrot powyższych kwot na rzecz Inwestorów zostanie dokonany bez odsetek i odszkodowań.

#### ***Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje***

Emitent pragnie podkreślić, że wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia Formularza Zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis pomijający jakikolwiek z wymaganych elementów



może zostać uznany za nieważny. Brak wpłaty środków na Obligacje w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu. Dokonanie w terminie wpłaty na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

#### *Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie*

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, Obligacje Serii E zostaną przydzielone po dokonaniu na zasadach opisanych w treści Memorandum. Tym samym zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane. Powyższe nie uprawnia Inwestora, któremu przydzielono mniej Obligacji, do wysuwania względem Emitenta jakichkolwiek roszczeń.

#### *Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji*

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

Wcześniejszy wykup, niezależnie od uprawnienia Inwestorów do żądania wcześniejszego wykupu w przypadkach określonych w Ustawie o obligacjach oraz w Warunkach Emisji, ma miejsce w przypadku wydania przez sąd postanowienia o rozwiązaniu Emitenta albo podjęcia uchwały walnego zgromadzenia Emitenta o rozwiązaniu Emitenta – z dniem wydania postanowienia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęcia uchwały walnego zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta.

Ponadto, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w sposób szczegółowo opisane w Warunkach Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnienia Obligacje w zakresie, w jakim zostaną wykupione, ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty Odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

#### *Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami*

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Z uwagi na powyższe, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

#### *Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji*

Zgodnie Warunkami Emisji Obligacji Emitent zobowiązany jest do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom środków pieniężnych w wysokości równej iloczynowi wartości nominalnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, powiększonej o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy. Emitent zobowiązał się także do wypłaty kwoty Odsetek od Obligacji w ustalonych terminach i wysokości. W przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta nie można wykluczyć ryzyka związanego z brakiem wypłaty Odsetek, nieterminowym wykupem Obligacji przez Emitenta lub też całkowitym brakiem możliwości ich wykupu przez Emitenta.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim wypadku Obligacje

będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności. Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji mogą zostać zaspokojone jedynie w części, bądź mogą zostać niezaspokojone w ogóle. W przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą musieli dochodzić swych roszczeń na drodze postępowania sądowego, co będzie generować po stronie Obligatariuszy związane z tym koszty.

#### *Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia*

Podmiot dokonujący odpowiednich kalkulacji w związku z oszacowaniem wartości zabezpieczenia posługuje się modelem finansowym, który w mniemaniu osoby badającej będzie najlepiej odzwierciedlał wartość przedmiotu zabezpieczenia. Może się także okazać, że użyte w modelu wartości wsadowe będą zniekształcać realną wartość przedmiotu zabezpieczenia. W związku z tym istnieje ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia może się okazać inna niż oczekiwana. Zarząd Emitenta minimalizuje przedmiotowe ryzyko poprzez wybór podmiotu badającego, który posiada odpowiednie kompetencje oraz zachowuje niezależność w swoich osądach i kalkulacjach.

#### *Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia*

Emisja będzie posiadała szereg zabezpieczeń opisanych w Warunkach Emisji. Należy mieć na uwadze, że w przypadku ewentualnej wymuszonej sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji braku realizacji przez Emitenta świadczeń z Obligacji, uzyskana stąd kwota może być niewystarczająca do zaspokojenia wszystkich wierzytelności z tyt. Obligacji. Istnieje jednocześnie ryzyko, że Obligatariusze nie otrzymają wierzytelności wynikających z Obligacji w pełnej wysokości, nawet w wyniku realizacji wszystkich przedmiotów zabezpieczenia Obligacji. Dodatkowo wskazać należy, iż wyceny przedmiotu zabezpieczenia dokonywane są na określonej dacie i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte nie ulegną zmianie. W szczególności istnieje ryzyko, iż w wyniku zmian koniunktury i otoczenia rynkowego, wartość rynkowa przedmiotów zabezpieczenia ulegnie obniżeniu. Celem minimalizacji niniejszego ryzyka Emitent zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji zobowiązany jest do aktualizacji przedmiotu wyceny co 6 (sześć) miesięcy.

#### *Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami*

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, zawartym w treści Warunków Emisji Obligacji. Ponieważ 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.

#### *Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji*

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego nie zostały ustanowione zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń w określonych terminach, jednak nie można kategorycznie wykluczyć, że terminy te zostaną dotrzymane, jak również, że w ogóle dojdzie do ustanowienia zabezpieczeń. W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.



---

*Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia obligacji do obrotu zorganizowanego*

Emitent nie zamierza wprowadzić Obligacji do ASO na rynku Catalyst organizowanym przez GPW. W związku z powyższym, po objęciu Obligacji przez Inwestorów, Emitent nie będzie podejmował kroków w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji na rynek Catalyst, co negatywnie wpływa na możliwość sprzedaży obligacji na rynku wtórnym. Obligatariusze powinni liczyć się z ryzykiem, że w takiej sytuacji sprzedaż Obligacji po satysfakcjonującej cenie, może być utrudniona lub wręcz niemożliwa.

*Ryzyko opóźnienia utworzenia Ewidencji lub braku utworzenia Ewidencji Obligacji i rejestracji Obligacji w Depozycie i nie powstania praw z Obligacji*

Na podstawie art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Agent Emisji tworzy Ewidencję po spełnieniu wymogów będących przedmiotem weryfikacji dokonanej w zakresie określonym w art. 7a ust. 4 pkt 1–3 Ustawy o Obrocie lub gdy ujawnione w toku weryfikacji nieprawidłowości lub niezgodności zostały usunięte przez Emitenta albo nie zagrażają bezpieczeństwu obrotu ani interesom Inwestorów. Nie można więc wykluczyć powstania opóźnienia w utworzeniu Ewidencji, a w skrajnym przypadku nie utworzenia przez Agenta Emisji Ewidencji i w konsekwencji nie zarejestrowania Obligacji w Depozycie.

*Ryzyko związane z dochodzeniem należności z Umowy Pożyczki*

Dla zabezpieczenia Obligacji Serii E ustanowiony zostanie szereg zabezpieczeń, Emitent m. in. zobowiązał się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, umowy cesji wierzytelności i praw wierzyciela z Umowy Pożyczki. Umowa Cesji zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym w postaci zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych.

W przypadku braku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy przez Emitenta - Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do złożenia oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego, wykonaniu odpowiednich uprawnień dotyczących postawienia Pożyczki w stan wymagalności. Natomiast, Pożyczkobiorca będzie zobowiązany do spłaty należności Obligatariuszy.

W przypadku braku dobrowolnej spłaty przez Pożyczkobiorcę konieczne będzie wystąpienie z powództwem przeciwko Pożyczkobiorcy, co przyczyni się do powstania po stronie Obligatariuszy kosztów z tym związanych.

Tym samym, w przypadku trudności ze spłatą pożyczki może się okazać, że należności przysługujące Obligatariuszom będą dochodzone w Hiszpanii poprzez prowadzenie postępowania egzekucyjnego. Niewykluczone jest również, że w przyszłości sytuacja Pożyczkobiorcy ulegnie pogorszeniu i stanie się on niewypłacalny. Skutkiem powyższego może okazać się konieczne dochodzenie należności od Pożyczkobiorcy w ramach postępowania upadłościowego Pożyczkobiorcy prowadzonego w oparciu o właściwe miejscowo przepisy prawne. Powyższe może przyczynić się do konieczności poniesienia przez Obligatariuszy znaczących wydatków związanych z prowadzeniem właściwych postępowań w Hiszpanii.

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

#### 1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Nazwa (firma):	HM Inwest S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon:	+48 22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>

Spółka jest odpowiedzialna za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym.

Osobami działającymi w imieniu Spółki S.A. są osoby fizyczne:

(i) Piotr Hofman	Prezes Zarządu
(ii) Piotr Mikosik	Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Spółki:

Każdy członek zarządu samodzielnie.

#### Oświadczenie osób działających w imieniu PCDM stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

*Działając w imieniu Spółki będąc odpowiedzialnym za wszystkie informacje zamieszczone w Memorandum Informacyjnym, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są rzetelne, kompletne i prawdziwe.*

Piotr Mikosik  
  
WICEPREZES ZARZĄDU

HM Inwest S.A.  
ul. Fabryczna 5  
00-446 Warszawa  
NIP 113-24-82-686  
REGON 015717427

## 2. OŚWIADCZENIE PCDM

Nazwa (firma):	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa, Polska
Adres:	ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 201 11 30
Fax:	(+48 22) 201 11 29
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@pcdm.pl">biuro@pcdm.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.pcdm.pl">www.pcdm.pl</a>

Prosper Capital Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządził przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialny za następujące części Memorandum:

(i) Rozdział IV - Dane o emisji – pkt 16.

Osobami działającymi w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. są osoby fizyczne:

(i) Piotr Teleon	Prezes Zarządu
(ii) Adam Narczewski	Wiceprezes Zarządu

Sposób reprezentacji Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A.:

Współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem lub jednego członka zarządu łącznie z pełnomocnikiem działającym w granicach umocowania, za wyjątkiem pełnomocnika procesowego, który może działać samodzielnie w granicach umocowania.

### Oświadczenie osób działających w imieniu PCDM stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego

*Działając w imieniu Prosper Capital Domu Maklerskiego S.A. z siedzibą w Warszawie, Polska, oświadczamy, że zgodnie z najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Prosper Capital Dom Maklerski S.A. ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.*

  
.....

Piotr Teleon – Prezes Zarządu

  
.....

Adam Narczewski – Wiceprezes Zarządu

#### IV. DANE O EMISJI

Obligacje oferowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego są oferowane na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego oraz w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Publicznej jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, na okaziciela, zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie mającym formy dokumentu, na podstawie którego Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie wartości nominalnej Obligacji i Odsetek na zasadach i w terminach określonych w pkt. 3.4. niniejszego Memorandum.

Na podstawie art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji. Po rejestracji Obligacji w Depozycie płatności kwot z tytułu posiadania Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, na których zostały zdeponowane posiadane Obligacje. W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu.

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Spółki w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach będą przekazywane, zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy o obligacjach, w postaci drukowanej, do Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO.

Po dokonaniu przydziału Obligacji Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji.

##### **1. SZCZEGÓŁOWE OKREŚLENIE RODZAJÓW, LICZBY ORAZ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH Z WYSZCZEGÓLNIENIEM RODZAJÓW UPRIWILEJOWANIA, WSZELKICH OGRANICZEŃ CO DO PRZENOSZENIA PRAW Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ ZABEZPIECZEŃ LUB ŚWIADCZEŃ DODATKOWYCH**

Przedmiotem Oferty Obligacji Serii E jest do 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela Serii E każda, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
łączna wartość nominalna Obligacji:	10.000.000,00 zł
Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 zł
łączna cena emisyjna Obligacji:	10.000.000,00 zł

Oferta Obligacji nie jest podzielona na transze.

Obligacje Serii E nie inkorporują żadnych uprzywilejowań.

Poza świadczeniami polegającymi na wypłacie Odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu, z Obligacjami Serii E nie są związane żadne dodatkowe świadczenia.

Obligacje Serii E będą zabezpieczone.

Zbywalność Obligacji Serii E nie jest ograniczona.

## **2. OKREŚLENIE PODSTAWY PRAWNEJ EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Podstawą prawną emisji Obligacji jest Ustawa o obligacjach, uchwała nr 1/9/12/2021 Zarządu Spółki z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie emisji Obligacji Serii E oraz uchwała nr 1/8/12/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E.

### **2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji obligacji**

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji Obligacji jest Zarząd Spółki.

### **2.2. Daty i formy podjęcia decyzji o emisji obligacji, z przytoczeniem jej treści**

Obligacje Serii E emitowane są na podstawie uchwały nr 1/9/12/2021 Zarządu Spółki z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie emisji Obligacji Serii E oraz uchwały nr 1/8/12/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E:

Uchwała nr 1/9/12/2021 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2021 roku w sprawie emisji obligacji Serii E stanowi Załącznik 3 niniejszego Memorandum Informacyjnego. Natomiast Uchwała nr 1/8/12/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E stanowi Załącznik 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

## **3. WSKAZANIE WSZELKICH PRAW I OBOWIĄZKÓW Z OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- (i) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
- (ii) świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej.

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach Obligacje podlegają zarejestrowaniu w Depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie Depozyt papierów wartościowych prowadzony jest przez KDPW.

W myśl art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po dokonaniu przydziału Obligacji Prosper Capital Dom Maklerski S.A. utworzy Ewidencję Obligacji i będzie ją prowadził do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie.

Po rejestracji Obligacji w Depozycie świadczenia pieniężne z tytułu wypłaty Odsetek i wykupu Obligacji będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Wypłata świadczeń zostanie dokonana za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy, poprzez uznanie rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wypłata świadczeń będzie dokonywana na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu. Wypłata świadczeń nastąpi przez dom maklerski prowadzący, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, zbiorczy rachunek papierów wartościowych, gdzie zapisane



będą Obligacje Inwestorów, którzy nie złożyli dyspozycji deponowania Obligacji. W przypadku zmiany rachunku bankowego Obligatariusza musi on poinformować o tej zmianie w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez dom maklerski prowadzący zbiorczy rachunek papierów wartościowych.

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ten Okres Odsetkowy, a uprawnionymi do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą posiadali Obligacje w dniu ustalenia praw do Odsetek za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek albo wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w dniu będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, dniem wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych.

Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Odsetki;
- (iii) wartość nominalna.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian przepisów stosownych ustaw lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Spółka odpowiada całym swoim majątkiem.

Termin przedawnienia roszczeń z tytułu Obligacji wynosi 10 (dziesięć) lat.

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

Stosownie do art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunków Emisji Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji także w innych przypadkach wskazanych w pkt. 8 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.

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.

### **3.1. Wysokość oprocentowania**

Obligacje Serii E oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 7,7%.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:

$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

**1.000,00 zł** - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

**O** - odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy),

**r** - stopa procentowa Obligacji,

**D = dk+1-dp** - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Wysokość odsetek będzie obliczona na podstawie rzeczywistej liczby dni w Okresie Odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku.

### **3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie**

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

Emitent będzie świadczył Odsetki za okres od dnia utworzenia Ewidencji Obligacji Serii E do ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, przypadającego na dzień 30 marca 2024 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych. Wyjątkiem od powyższej zasady będzie sytuacja w której Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, wówczas Odsetki będą świadczone i należne do Dnia Wcześniejszego Wykupu.



### 3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek i wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego, Dniem Wykupu lub wcześniejszym wykupem Obligacji.

### 3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w „Dniu Wypłaty Odsetek” będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, Dniem Wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 30 czerwca 2022 r. (łącznie z tym dniem), tj. po upływie 6 (sześciu) miesięcy. Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

#### Terminarz płatności Odsetek

Nr Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek	Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu
I	Dzień utworzenia Ewidencji	30 czerwca 2022 r.	22 czerwca 2022 r.
II	1 lipca 2022 r.	30 września 2022 r.	22 września 2022 r.
III	1 października 2022 r.	30 grudnia 2022 r.	21 grudnia 2022 r.
IV	31 grudnia 2022 r.	30 marca 2023 r.	22 marca 2023 r.
V	31 marca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.	22 czerwca 2023 r.
VI	1 lipca 2023 r.	30 września 2023 r.	22 września 2023 r.
VII	1 października 2023 r.	30 grudnia 2023 r.	20 grudnia 2023 r.
VIII	31 grudnia 2023 r.	30 marca 2024 r.	22 marca 2024 r.

### 3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Każda Obligacja zostanie wykupiona przez Emitenta w Dniu Wykupu - 30 marca 2024 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji Serii E, tj. 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację Serii E, powiększonej o naliczone odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW oraz firm inwestycyjnych prowadzących rachunki inwestycyjne Obligatariuszy. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego służącego do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

W przypadku gdy Inwestor nie złożył dyspozycji deponowania Obligacji na swoim indywidualnym rachunku papierów wartościowych, wykup będzie dokonany na jego rachunek bankowy wskazany w treści Formularza Zapisu.

Warunki oraz terminy wcześniejszego wykupu zostały określone w pkt 8 Rozdziału IV niniejszego Memorandum.

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

Płatności będą dokonywane w Dniu Wypłaty Odsetek, w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Jeżeli Dzień Wypłaty Odsetek lub Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, datą wypłaty Odsetek, kwoty wykupu Obligacji lub kwoty Wcześniejszego Wykupu będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po Dniu Wypłaty Odsetek, po Dniu Wykupu lub po Dniu Wcześniejszego Wykupu, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Dzień ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek, wykupu Obligacji lub wcześniejszego wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego lub Dniem Wykupu.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności związane z wypłatą Odsetek oraz wykupem Obligacji dokonywane są bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

W przypadku zwłoki Emitenta w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- (i) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- (ii) Odsetki;
- (iii) wartość nominalna.

### ***3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane***

Wszelkie świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

Emitent – podmiot emitujący Obligacje oraz zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji oraz za obsługę świadczeń związanych z Obligacjami;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji, utworzenie Ewidencji Obligacji i ich rejestrację Obligacji w KDPW;

KDPW – podmiot prowadzący Depozyt Obligacji oraz dokonujący rozliczeń uprawnionych z Obligacji;

Sponsor Emisji – podmiot prowadzący rejestr Obligatariuszy, którzy nie wskazali rachunku, na którym Obligacje mają zostać zapisane.

#### **4. OKREŚLENIE RODZAJU, ZAKRESU, FORMY I PRZEDMIOTU ZABEZPIECZEŃ**

Na Dzień Przydziału Obligacje Serii E nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach określonych poniżej, z zastrzeżeniem obowiązku wystawienia przez Emitenta Weksla najpóźniej do Dnia Przydziału.

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Uchwałą Rady Nadzorczej, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status Obligacji zabezpieczonych, przy czym Przydział Obligacji - z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej - nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Wekslem własnym i Umową Wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na akcjach Emitenta, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Akcjonariusza 1 w zakresie przedmiotu zastawu rejestrowego oraz poprzez zawarcie umowy cesji wierzytelności z Umowy Pożyczki na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

##### **4.1 Weksel i Umowa Wekslowa**

- 4.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 30 marca 2027 r.
- 4.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 4.1.3. Dodatkowo umowa wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych weksli, w sytuacji uprzedniego wykorzystania Weksla i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.
- 4.1.4. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania egzekucyjnego.

##### **4.2 Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji**

- 4.2.1. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do

kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.

- 4.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 marca 2027 r.

#### **4.3 Zastaw Rejestrowy na akcjach Emitenta**

- 4.3.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na nie więcej niż 595.035 (pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści pięć) akcji Emitenta, stanowiących 25,47 % kapitału zakładowego Emitenta i należących do Akcjonariusza 1. Zastaw Rejestrowy na Akcjach Emitenta zostanie ustanowiony na nieobciążonych Akcjach Emitenta należących do Akcjonariusza 1, w ilości stanowiącej iloraz 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E oraz wartości pojedynczej akcji wskazanej w wycenie Akcji Emitenta, zaokrąglając w górę do 100 (stu) akcji.
- 4.3.2. Umowa zastawu zostanie zawarta w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 4.3.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E.
- 4.3.4. Każdy z Akcjonariuszy zobowiązany będzie do ujawnienia Zastawu Rejestrowego poprzez odpowiedni wpis (blokadę) na rachunku maklerskim, na którym zapisane są należące do poszczególnego Akcjonariusza Akcje Emitenta.
- 4.3.5. Akcjonariusze nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym Akcji Emitenta przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 4.3.6. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Roberta Pabicha (biegły rewident nr wpisu: 11179) wg stanu na dzień 30 listopada 2021 r. Wartość przedmiotu zastawu na ten dzień określona została na 15.708.924,00 (piętnaście milionów siedemset osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery 00/100) zł. Wartość pojedynczej akcji wynikająca z ww. wyceny wynosi 26,40 (dwadzieścia sześć 40/100) zł.
- 4.3.7. Wybór Roberta Pabicha, nr wpisu: 11179, jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie papierów wartościowych posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Robert Pabich nr wpisu: 11179, zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 4.3.8. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji.
- 4.3.9. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub w trybie licytacji.
- 4.3.10. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność

Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawców (Akcjonariuszy) lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii E lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.

- 4.3.11. Przedmiot zastawu będzie wyceniany co 6 (sześć) miesięcy począwszy od Dnia Emisji. Wycena będzie udostępniana Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń. Zaktualizowana wycena winna być opracowana w oparciu metodą rynkową.
- 4.3.12. W przypadku ustalenia, w wycenie, o której mowa w p. 4.3.11, że wartość Przedmiotu Zastawu jest niższa niż 135 % (sto trzydzieści pięć procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E, Emitent zobowiązuje się do uzupełnienia, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia tego ustalenia, do uzupełnienia Przedmiotu Zastawu tak, aby jego wartość nie była niższa niż 135 % (sto trzydzieści pięć procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E. Uzupełnienie Przedmiotu Zastawu zostanie dokonane poprzez zawarcie aneksu do umowy zastawniczej, na mocy którego Zastawem Rejestrowym zostaną objęte dodatkowe Akcje Emitenta. Emitent zobowiązuje się do tego, że aneks taki zostanie zawarty przez Akcjonariusza 1 lub innego Akcjonariusza.
- 4.3.13. Brak uzupełnienia Przedmiotu Zastawu w trybie określonym w p. 4.3.12 jest tożsamy w skutkach z nieustanowieniem zabezpieczenia w rozumieniu art. 73 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.

#### **4.4 Akt poddania się egzekucji Akcjonariusza 1**

- 4.4.1. Akcjonariusz 1, złoży w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii E, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnik rzeczowy, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z akcji Akcjonariusza 1 obciążonych Zastawem Rejestrowym, z ograniczeniem do kwoty równej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E.
- 4.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 marca 2027 r.
- 4.4.3. W przypadku określonym w p. 4.3.12 Akcjonariusz 1 będzie zobowiązany do dokonania aktualizacji swojego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, zaś każdy inny Akcjonariusz – do złożenia własnego oświadczenia na warunkach opisanych w p. 4.4.1 – 4.4.2. Postanowienie 4.3.13 stosuje się odpowiednio.

#### **4.5 Umowa Cesji Wierzytelności**

- 4.5.1. Emitent zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, umowy cesji wierzytelności i praw wierzyciela z umowy pożyczki. Umowa Cesji zostanie

zawarta pod warunkiem rozwiązującym w postaci zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych.

- 4.5.2. Umowa pożyczki zostanie zawarta między Emitentem i Pożyczkobiorcą i posiadać będzie następujące parametry: kwota nominalna: nie mniej niż 1.900.000 (jeden milion dziewięćset tysięcy) EUR, oprocentowanie: 10 % w skali roku, nie więcej jednak niż odsetki maksymalne, termin płatności odsetek: 30 marca 2024 r., termin płatności kapitału: 30 marca 2024 r., dodatkowe prawo wypowiedzenia: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii E, inne istotne postanowienia: pożyczka zostanie zabezpieczona wekslem własnym in blanco Pożyczkobiorcy; w wypadku postawienia pożyczki w stan wymagalności w wyniku realizacji obowiązków i uprawnień Administratora Zabezpieczeń stosuje się następujące zasady przeliczania kwot wyrażonych w EUR na walutę polską: wszystkie wierzytelności z pożyczki zostaną przeliczone na złote wg kursu średniego z tabeli A Narodowego Banku Polskiego z daty (dnia) postawienia pożyczki w stan wymagalności, i dalej Wierzytelności Pożyczkowe na potrzeby zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych liczone będą dalej w walucie polskiej.
- 4.5.3. Zaspokojenie z Cesji Wierzytelności polegać będzie na złożeniu oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego, wykonaniu odpowiednich uprawnień dotyczących postawienia Wierzytelności Pożyczkowych w stan wymagalności i dobrowolnej zapłacie lub sądowej i komorniczej egzekucji Wierzytelności Pożyczkowych będących przedmiotem Cesji Wierzytelności od Pożyczkobiorcy, lub dokonania innych czynności prawnych mających na celu spieniężenie Wierzytelności Pożyczkowych.

#### **4.6 Pozostałe Postanowienia**

- 4.6.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Płatniczego.
- 4.6.2. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
- 4.6.3. Obligacje Serii E mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej.
- 4.6.4. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.

### **5. OKREŚLENIE INNYCH PRAW WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH LUB SPRZEDAWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza wskazanymi w pkt 3 i 8 w Rozdziale IV niniejszego Memorandum.



## 6. INFORMACJE O ADMINISTRATORZE ZABEZPIECZEŃ USTANOWIONYM W ZWIĄZKU Z EMISJĄ OBLIGACJI

### 6.1 Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Firma pełna:	PS Zabezpieczenia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Firma skrócona:	PS Zabezpieczenia sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa
Telefon:	+48 783 391 423
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl">piotr.skrzynecki@pskrp.pl</a>
Numer KRS:	0000852745
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	386653310
NIP:	5213902798

### 6.2 Istotne postanowienia umowy z Administratorem Zabezpieczeń

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 8 grudnia 2021 r.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 5 do niniejszego Memorandum.

Pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w odniesieniu do zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie m.in. do:

- wykonywania praw i obowiązków określonych w Umowie z Administratorem, podejmując wszelkie niezbędne w tym celu działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- wsparcia Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji;
- podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych zabezpieczeń;

### 6.3 Obowiązki Emitenta względem Administratora Zabezpieczeń

Umowa Emitenta z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń została zawarta w dniu 8 grudnia 2021 r.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczeń szczegółowo określająca zasady wykonywania tej funkcji stanowi Załącznik 5 do niniejszego Memorandum.

Emitent zobowiązał się wobec Administratora Zabezpieczeń, że do czasu wykupu Obligacji będzie m.in:

- podejmował działania przewidziane prawem, aby przedmioty zabezpieczeń znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych;
- dostarczał wszelkie informacje, dokumenty i materiały niezbędnych do realizacji funkcji Administratora Zabezpieczeń;
- sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator

Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem zabezpieczeń,

- zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania przedmiotów zabezpieczenia;
- zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta;
- zawiadomi Administratora o zaistniałych Przypadkach Naruszenia;
- zawiadomi o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji w stan wymagalności;
- udzielania Administratorowi Zabezpieczeń, na jego wniosek, wyczerpujących, prawdziwych i rzetelnych informacji, tak pisemnych, jak i ustnych, potrzebnych do prawidłowego wykonywania funkcji Administratora Zabezpieczeń.

***6.4 Obowiązki Administratora Zabezpieczeń wobec Obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez Administratora Zabezpieczeń, 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***

W przypadku braku spełnienia, zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności lecz nie wyłącznie w przypadku powstania zaległości w wypłacie Odsetek z Obligacji lub kwoty kapitału z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń, wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii E uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu zabezpieczeń.

W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje zabezpieczenia.

W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:

- a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
- b. roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,
- c. roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,
- d. roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,
- e. roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji

Uzyskane kwoty, Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatniczemu, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii E. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.

## **7. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE O PIERWSZEŃSTWIE W SPŁACIE ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH PRZED INNYMI ZOBOWIĄZANIAM EMITENTA**

Z Obligacji nie wynikają uprawnienia do pierwszeństwa w spłacie przed innymi zobowiązaniami Emitenta.

## **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 jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 8.3. poniżej.

Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 8.1. poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 8.2. poniżej.

### ***8.1. Wcześniejszy wykup Obligacji z mocy ustawy***

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają wykupowi w powyższych przypadkach, równa będzie:

- (i) wartości nominalnej jednej Obligacji oraz
- (ii) wartości pozostałych do zapłaty Odsetek naliczonych do dnia, w którym kwota środków z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji stała się wymagalna z mocy prawa.

### ***8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza***

Obligatariusz ma prawo do żądania wcześniejszego wykupu wszystkich lub części posiadanych przez siebie Obligacji, a Emitent zobowiązany jest dokonać wcześniejszego wykupu tych Obligacji tylko w przypadku i zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji.

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

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

Zaleca się Obligatariuszom uprzedni kontakt z podmiotem prowadzącym rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, na którym zapisane będą Obligacje w celu ustalenia właściwej procedury i szczegółów postępowania w zakresie składania żądania wcześniejszego wykupu, zwłaszcza w kwestii zablokowania możliwości przenoszenia własności Obligacji oraz w celu wydania stosownego zaświadczenia potwierdzającego własność Obligacji.

Realizując żądania wcześniejszego wykupu Emitent oprócz wartości nominalnej Obligacji wypłaci Odsetki naliczone do dnia wcześniejszego wykupu (łącznie z tym dniem).

Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do niniejszego Memorandum i stanowią Załącznik 3.

### **8.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii E na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii E w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w terminie nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji wcześniejszego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady wcześniejszego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii E, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie).

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

## **9. WSKAZANIE ŹRÓDEŁ POCHODZENIA ŚRODKÓW NA SPŁATĘ ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

## **10. PRÓG DOJŚCIA EMISJI DO SKUTKU**

Emitent nie określił minimalnej liczby Obligacji, które powinna być subskrybowana, aby Oferta doszła do skutku, w związku z czym próg dojścia Oferty w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

## **11. DODATKOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI PRZYCHODOWYCH**

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

## **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 są Obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych Obligacji.

## **13. INFORMACJE O KOSZTACH EMISJI I PRZEPROWADZENIA PUBLICZNEJ OFERTY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Zarząd Emitenta szacuje koszt przygotowania i przeprowadzenia Publicznej Oferty, w tym koszty sporządzenia Memorandum z uwzględnieniem kosztów doradztwa i oferowania, na nie więcej niż 1.350.000,00 (jeden milion trzysta pięćdziesiąt tysięcy) zł przy założeniu, że zostaną objęte wszystkie oferowane Obligacje.

## **14. INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSKAZANIE PŁATNIKA PODATKU**

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

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

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

### ***Podatek dochodowy***

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).

### ***Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy PDOF osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 (sto osiemdziesiąt trzy) dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

---

### *Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji osób fizycznych*

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy PDOF odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

W świetle art. 30a ustawy PDOF przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% (dziewiętnaście procent) przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d ustawy PDOF zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 ustawy PDOF w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego 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. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie podatku.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy PDOF, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 (dwudziestego) dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b ustawy PDOF, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

### *Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji przez osoby fizyczne*

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 pkt a) ustawy PDOF przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 5 ustawy PDOF, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 ustawy PDOF jest opodatkowany zryczałtowanym 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 ustawy PDOF, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.



Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy PDOP podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek albo dyskonta oraz odpłatnego zbycia Obligacji przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady odsetki są ujmowane jako przychód w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ustawy PDOP). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia obligacji koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia obligacji, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, co do zasady łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 ustawy PDOP). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 ustawy PDOP). Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników.

Jeżeli Obligacje znajdują się na rachunku zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten rachunek, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Stosownie do art. 26 ust. 2a ustawy PDOP, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek 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 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

***Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu***

Zgodnie z art. 3 ust. 2a ustawy PDOP osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy PDOP podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

***Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy***

---

***Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.***

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

***Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce***

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy PDOP *odsetki* (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% (dwadzieścia procent).

***Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji – ograniczony obowiązek podatkowy***

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

***Podatek od spadków i darowizn***

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w zw. z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, 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 co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według 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 rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn.

Stosownie do art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą 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. W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie prawa majątkowych (w tym obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, 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.

#### *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 rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (i) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- (ii) rzeczy znajdujące się za granicą lub 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 obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% (jeden procent), który zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 (czternastu) dni od dokonania czynności (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.

Jednakże zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest 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 rynku zorganizowanego, (iv) dokonywana poza rynkiem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy na rynku zorganizowanym – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

#### *Odpowiedzialność płatnika*

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązków obliczenia, pobrania lub wpłaty podatku organowi podatkowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

### **15. WSKAZANIE STRON UMÓW O GWARANCJĘ EMISJI ORAZ ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ TYCH UMÓW**

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

---

**16. OKREŚLENIE ZASAD DYSTRYBUCJI OFEROWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

---

**16.1 WSKAZANIE OSÓB, DO KTÓRYCH KIEROWANA JEST OFERTA**

Oferta Publiczna kierowana jest do:

- 1) osób fizycznych,
- 2) osób prawnych,
- 3) jednostek organizacyjnych nie będących osobami prawnymi, zarówno rezydentów jak i nierezydentów w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta Publiczna prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, powinien zapoznać się z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem Obligacji nie narusza przepisów prawa.

Materiały nie podlegają ani nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności nie mogą być pośrednio ani bezpośrednio, w całości ani w części rozpowszechniane w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia.

W świetle ograniczeń prawnych, osoby zdefiniowane jako „US Person”, zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S, wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933) ani osoby działających w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person” nie są uprawnione do nabycia Obligacji.

Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia obligacji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna obligacji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami.

**16.2 Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji**

Oferta Publiczna rozpocznie się z chwilą rozpoczęcia udostępnienia do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego. Poszczególne czynności związane z Ofertą Publiczną będą wykonywane we wskazanych poniżej terminach:

CZYNNOŚĆ	TERMIN
Publikacja Memorandum Informacyjnego	10 grudnia 2021 r.
Przyjmowanie Zapisów na Obligacje	10 grudnia 2021 r. – 30 grudnia 2021 r.
Przydział Obligacji	31 grudnia 2021 r.

Terminy Oferty Obligacji mogą ulec zmianie.

W przypadku przedłużenia lub skrócenia któregoś z powyższych terminów, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu. W przypadku przesunięcia któregoś z tych

terminów na późniejszy okres, przekazanie informacji nastąpi nie później niż w dniu rozpoczęcia biegu pierwotnego terminu. W przypadku skrócenia któregoś z tych terminów lub przełożenia go na okres wcześniejszy, stosowna informacja zostanie przekazana niezwłocznie po podjęciu takiej decyzji, nie później niż w dniu tego wcześniejszego terminu. Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum Informacyjnego i termin ten nie może być dłuższy, niż trzy miesiące od dnia otwarcia Publicznej Oferty Obligacji.

Informacja o zmianie terminów przekazana zostanie w formie Komunikatu Aktualizującego do Memorandum Informacyjnego podanego do publicznej wiadomości w trybie, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

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 tym zakresie bez zgody Obligatariuszy.

### ***16.3 Zasady, miejsce i terminy składania zapisów oraz terminy związania zapisem***

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferuje się 10.000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji na okaziciela Serii E Emitenta o wartości nominalnej i cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda.

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie Publicznej Obligacji jest Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

Oferta Publiczna jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejsze Memorandum Informacyjne nie może być traktowane jako rekomendacja, propozycja lub oferta nabycia Obligacji. Ani niniejsze Memorandum Informacyjne, ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Papiery wartościowe objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie mogą być oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, chyba że w danym państwie taka oferta mogłaby zostać przeprowadzona zgodnie z prawem, bez konieczności spełnienia jakichkolwiek dodatkowych wymagań prawnych. Każdy Inwestor zamieszkały lub mający siedzibę poza Rzeczpospolitą Polską, który zamierza uczestniczyć w Ofercie, powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami obowiązującymi w innych państwach, które mogą mieć do niego zastosowanie w tym zakresie.

#### **Koszty zapisu**

W związku ze złożeniem zapisów Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów, za wyjątkiem ewentualnych kosztów wynikających ze złożenia zapisu drogą korespondencyjną lub ewentualnych kosztów stanowiących opłaty i prowizji bankowe, które mogą zostać pobrane przez bank prowadzący rachunek bankowy Inwestora w związku z realizacją przelewu.

Inwestor musi liczyć się z możliwością poniesienia kosztu otwarcia rachunku papierów wartościowych, w przypadku gdy nie jest właścicielem takiego rachunku, a chciałby, aby Obligacje były na nim zapisane po ich rejestracji w Depozycie.

## Zasady składania zapisów

Zapis na Obligacje może zostać złożony jedynie przez osobę, która zawarła z PCDM umowę świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych.

W przypadku, gdy osoba zainteresowana nabyciem Obligacji nie ma zawartej takiej umowy, powinna ona skontaktować się z PCDM w celu uzyskania wyjaśnień, co do trybu i zasad jej podpisania.

**Pojedynczy zapis na Obligacje złożony przez Inwestora nie może obejmować mniej niż 5 (pięć) Obligacji i więcej niż łączna liczba Obligacji przewidzianych w Ofercie Publicznej.**

Pojedynczy zapis na mniej niż 5 (pięć) Obligacji będzie uważany za nieważny. Zapis opiewający na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej będzie traktowany jak zapis na łączną liczbę Obligacji oferowanych w Ofercie Publicznej. Inwestor może złożyć wielokrotne zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w zapisach złożonych przez jednego Inwestora, nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie papierowej albo elektronicznej.

Zapisy na Obligacje Inwestorzy powinni składać na Formularzu Zapisu, który stanowi Załącznik 6 do Memorandum Informacyjnego, bądź odpowiednio w postaci elektronicznej, za pośrednictwem odpowiedniego formularza elektronicznego udostępnionego w związku z Ofertą Publiczną w Systemie PCDM.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- elektronicznie poprzez wypełnienie Formularza Zapisu dostępnego w systemie PCDM na stronie: <https://portal.pcdm.pl/creator> ;
- elektronicznie poprzez przesłanie skanu Formularza Zapisu na adres e-mail: [obligacje@pcdm.pl](mailto:obligacje@pcdm.pl) zawierającego skan podpisanego dokumentu;
- w Punkcie Obsługi Klientów PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa lub w każdym Punkcie Obsługi Klientów spośród wymienionych w Załączniku 7 niniejszego Memorandum Informacyjnego, lub w innym miejscu uzgodnionym z PCDM;
- poprzez przesłanie podpisanego Formularza Zapisu drogą korespondencyjną - pocztą lub kurierem – na adres PCDM przy ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, przy czym Formularz Zapisu musi zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na przyjmowanie zapisów na Obligacje.

Zapisy składane elektronicznie powinny zostać złożone najpóźniej do godziny 23.59 w ostatnim dniu przyjmowania Zapisów.

W każdym z Punktów Obsługi Klientów przyjmujących Zapisy na Obligacje można uzyskać informację o szczegółowych zasadach dokonywania zapisów i ich opłacania.

W przypadku zapisów składanych korespondencyjnie albo kanałem elektronicznym, wymagane jest również dołączenie do nich kopii dowodu tożsamości i kopii dodatkowego dokumentu poświadczającego tożsamość (zawierającego PESEL lub/i zdjęcie). Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Dopuszczalne jest składanie zapisów za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. Pełnomocnictwo wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przypadku Inwestora, który nie zawarł wcześniej z PCDM umowy świadczenia usług maklerskich polegających na przyjmowaniu i przekazywaniu zleceń nabycia instrumentów finansowych, a umowa taka jest zawierana



przez pełnomocnika, Inwestor musi osobiście wypełnić formularz identyfikacji klienta. Formularz ten musi zostać przedstawiony przez pełnomocnika wraz z dokumentem pełnomocnictwa. Oryginał pełnomocnictwa powinien zostać przekazany PCDM najpóźniej wraz ze złożeniem zapisu. Składając zapis na Obligacje pełnomocnik okazuje pracownikowi PCDM dokument tożsamości. W przypadku składania zapisu drogą korespondencyjną oryginał pełnomocnictwa powinien zostać dostarczony na adres PCDM najpóźniej do godz. 17:00 ostatniego dnia przewidzianego na składanie zapisów. Wymagane jest również dołączenie do niego kopii dowodu tożsamości i kopii dokumentu poświadczającego tożsamość zarówno mocodawcy, jak i pełnomocnika. Ich brak spowoduje, że zapis taki nie zostanie uznany za złożony.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Memorandum Informacyjnego zapisy odrębnych Inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie powinien złożyć jeden zapis zbiorczy na rzecz poszczególnych klientów, dołączając do zapisu listę Inwestorów zawierającą w odniesieniu do każdego z Inwestorów informacje określone odpowiednio w Formularzu Zapisu na Obligacje.

Zapis, które nie zawiera wszystkich danych zawartych w Formularzu Zapisu jest nieważny. Dodatkowe postanowienia nieprzewidziane w Formularzu Zapisu nie wywołują skutków prawnych.

Zapis na Obligacje dokonany pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu jest nieważny.

Zapis jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt. 16.5. Rozdziału IV Memorandum.

Składając zapis na Obligacje Inwestor lub jego pełnomocnik może złożyć nieodwołalną dyspozycję deponowania Obligacji, która umożliwi zapisanie Obligacji na rachunku papierów wartościowych Inwestora po ich rejestracji w Depozycie.

Dyspozycja deponowania Obligacji stanowi część Formularza Zapisu na Obligacje.

Inwestor zobowiązuje się do przekazania PCDM informacji o wszelkich zmianach dotyczących wskazanego w dyspozycji deponowania numeru rachunku papierów wartościowych lub podmiotu prowadzącego ten rachunek niezwłocznie po zajściu tej zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej.

W razie składania zapisu i dyspozycji deponowania przez pełnomocnika, w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu inwestorów potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z PCDM.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor.

#### **Termin związania zapisem**

Subskrybent będzie związany złożonym zapisem do dnia przydziału Obligacji lub do czasu wycofania zgody na nabycie Obligacji, lub do dnia ogłoszenia informacji o niedojszyciu oferty publicznej Obligacji do skutku.

#### ***16.4 Zasady, miejsce i terminy dokonywania wpłat oraz skutki prawne niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej***

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu jest opłacenie Obligacji w kwocie równej iloczynowi liczby Obligacji wskazanej w zapisie i ceny emisyjnej Obligacji.

Wpłata na Obligacje powinna zostać dokonana w złotych polskich na rachunek Prosper Capital Domu Maklerskiego o numerze:

**42 1020 1026 0000 1302 0473 7799**

Wpłata na Obligacje powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości w taki sposób, aby środki na nabycie Obligacji zostały zaksięgowane na rachunku bankowym PCDM najpóźniej do końca ostatniego dnia przyjmowania zapisów na Obligacje (data uznania rachunku PCDM), pod rygorem uznania zapisu za nieważny i nie uwzględniania go przy przydziale Obligacji.

Tytuł wpłaty: Zapis na Obligacje Serii E HM Inwest S.A. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora].

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Inwestora.

Wpłata na mniejszą liczbę Obligacji niż wskazana w zapisie (lecz nie mniejszą niż na 5 sztuk) nie oznacza nieważności zapisu, a powoduje, że będzie on traktowany jak złożony na liczbę Obligacji mającą pokrycie we wpłaconej kwocie (z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji).

Inwestorzy mogą opłacać Obligacje dokonując wielokrotnych przelewów, których wartość będzie podlegała sumowaniu.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przez bank przelewów.

Wpłaty na Obligacje nie podlegają oprocentowaniu.

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

Zapis na Obligacje Oferowane jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie Suplement do Memorandum Informacyjnego zawierający informacje o istotnych błędach lub niedokładnościach w jego treści lub znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę Obligacji, zaistniałych w okresie od udostępnienia Memorandum Informacyjnego do publicznej wiadomości lub o których Emitent powziął wiadomość po udostępnieniu Memorandum Informacyjnego, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem Suplementu, może wycofać zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w PCDM, w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Suplement będzie zawierać informację o dacie, do której przysługuje prawo wycofania zgody na nabycie Obligacji.

Emitent nie może dokonać przydziału Obligacji wcześniej niż po upływie terminu do wycofania zgody przez Inwestora. W związku z tym w przypadku opublikowania Suplementu, którego data publikacji powodowałaby, że termin do którego przysługuje prawo wycofania zgody przypadłaby później, niż termin przydziału Obligacji określony w harmonogramie, termin przydziału Obligacji zostanie stosownie przesunięty a Suplement będzie zawierał informację o zmianie daty przydziału oraz wskazywał datę, do której Inwestorom przysługuje prawo wycofania zgody.

Osoby, które nie złożyły oświadczenia o wycofaniu zgody w związku z opublikowaniem Suplementem do Memorandum Informacyjnego, związane są złożonym zapisem na Obligacje zgodnie z warunkami zawartymi w zmienionym Suplementem Memorandum.

W przypadku wycofania zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji, PCDM zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, na rachunek bankowy wskazany na Formularzu Zapisu w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych bez żadnych odsetek ani odszkodowań.

### ***16.6 Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych***

Przydział Obligacji zostanie dokonany w Dniu Przydziału, określonym w pkt 16.2. powyżej.

Przydział Obligacji nastąpi w oparciu o poprawnie złożone zapisy i poprawnie dokonane wpłaty na Obligacje, zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym.

Jeżeli liczba Obligacji objętych zapisami, opłaconych i przyjętych do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami, wyniesie nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, każdemu Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

Jeżeli łączna liczba Obligacji objętych złożonymi zapisami, opłaconymi i przyjętymi do przydziału zgodnie z przyjętymi zasadami wyniesie więcej niż liczba Obligacji oferowanych, zapisy Inwestorów będą podlegać zasadom przedstawionym poniżej.

Inwestorzy którzy złożyli i opłacili zapisy przed dniem, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji („Dzień Przekroczenia Zapisów”), Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wynikającej ze złożonych i opłaconych zapisów a subskrypcja zostanie zakończona wcześniej, niż wynika to z przyjętego pierwotnie harmonogramu - następnego dnia roboczego po dniu, w którym subskrybowano wszystkie oferowane Obligacje (chyba, że Dniem Przekroczenia Zapisów będzie przedostatni dzień subskrypcji, wówczas oferta zakończy się planowo).

Zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów (włącznie) do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) zostaną proporcjonalnie zredukowane.

Łączna liczba Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy na Obligacje w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów do końca następnego dnia roboczego (ale nie później niż do końca okresu przyjmowania zapisów) będzie równa różnicy między łączną liczbą oferowanych Obligacji, a liczbą Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy złożyli i opłacili zapisy w dniach poprzedzających Dzień Przekroczenia Zapisów. Po dniu roboczym następującym po Dniu Przekroczenia Zapisów, zapisy i wpłaty na Obligacje nie będą przyjmowane.

Informacja o Dniu Przekroczenia Zapisów (jeżeli nastąpi) oraz o wcześniejszym dniu przydziału zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki zostało udostępnione niniejsze Memorandum Informacyjne, czyli na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl). W razie niemożności zastosowania powyższych kryteriów, w szczególności, gdy zapisy opiewają na tę samą liczbę Obligacji, Obligacje są przypisywane losowo.

Stopa alokacji i stopa redukcji zapisów wyrażać się będą w procentach, z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku. Liczba Obligacji przydzielonych poszczególnym Inwestorom będzie wyrażać się liczbą całkowitą, a więc tzw. ułamkowe części Obligacji, powstałe w wyniku redukcji, nie będą przydzielane. Obligacje nie przyznane w wyniku zaokrągleń w dół zostaną przydzielone, po jednej Obligacji, kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli i opłacili zapisy na największą liczbę Obligacji, aż do całkowitego wyczerpania puli Obligacji powstałej w wyniku zaokrągleń. W przypadku równej liczby Obligacji objętych zapisami o pierwszeństwie przydziału decyduje kolejność wpłat, a w przypadku braku możliwości jednoznacznego ustalenia tej kolejności (ta sama wartość wpłat zaksięgowana przez bank prowadzący rachunek oraz tego samego dnia) Emitent zastrzega sobie możliwość podjęcia decyzji zgodnie z zasadą dyskrecyjną, tj. według własnego uznania Emitenta.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż określona w zapisie nie daje podstawy do odstąpienia od zapisu.

Informacja o dokonaniu przydziału Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki zostało opublikowane niniejsze Memorandum Informacyjne.

### ***16.7 Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot***

W przypadku, gdy zgodnie z opisanymi zasadami przydziału Inwestorowi składającemu zapis na Obligacje nie zostaną przydzielone Obligacje lub przydzielona zostanie mniejsza liczba Obligacji niż ta, na którą złożono zapis, nadpłacone kwoty zostaną zwrócone Inwestorowi w terminie do 7 (siedmiu) Dni Roboczych od dnia dokonania przydziału Obligacji.

W przypadku wycofania zgody na nabycie Obligacji w związku z udostępnieniem Suplementu do Memorandum Informacyjnego, dokonane wpłaty zostaną zwrócone takiemu Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od daty złożenia PCDM oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu, a w przypadku jego późniejszej zmiany na inny rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w oświadczeniu.

### ***16.8 Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia***

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

#### **Odstąpienie od Oferty**

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty.

#### **Zawieszenie Oferty**

Emitent może w każdym czasie i bez podawania przyczyn podjąć decyzję o zawieszeniu Oferty. Podjęcie decyzji o zawieszeniu Oferty może zostać dokonane bez jednoczesnego wskazywania nowych terminów Oferty. Terminy te Spółka, może ustalić później, a informacja zostanie przekazana niezwłocznie po jej ustaleniu, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne.

### ***16.9 Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu Oferty do skutku, odstąpieniu od przeprowadzania Oferty lub jej odwołaniu, zawieszeniu Oferty oraz sposób i termin zwrotu wpłaconych kwot***

W przypadku dojścia albo niedojścia do skutku Oferty informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

W przypadku odstąpienia od przeprowadzania Oferty lub jej odwołania informacja o tym fakcie zostanie przekazana do publicznej wiadomości niezwłocznie, nie później niż w terminie 24 godzin po powzięciu tej informacji przez Emitenta, w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl).

Informację o zawieszeniu Oferty Emitent poda do publicznej wiadomości w formie Suplementu do Memorandum Informacyjne w sposób w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. na stronie internetowej Spółki: [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl) oraz na stronie internetowej PCDM: [www.pcdm.pl](http://www.pcdm.pl)

W przypadku zawieszenia Oferty w trakcie trwania subskrypcji złożone zapisy zostaną przez Emitenta uznane za wiążące, a wpłaty na Obligacje nie będą podlegać automatycznemu zwrotowi Inwestorom.

Osoby, które wyraziły zgodę na nabycie Obligacji mają natomiast prawo do wycofania zgody w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Suplementu do Memorandum Informacyjnego, na podstawie którego oferta jest zawieszana. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w PCDM.

Zwrot wpłaconych przez Inwestorów kwot dokonany zostanie w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od odpowiednio dnia ogłoszenia przez Emitenta informacji odpowiednio o niedojściu Oferty do skutku albo dnia ogłoszenia przez Emitenta o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty, albo w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od daty złożenia PCDM oświadczenia na piśmie o wycofaniu zgody w przypadku zawieszenia oferty.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Zwrot nadpłaconych kwot nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora w Formularzu Zapisu.

**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.**

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet udzielenia pożyczki na rzecz spółki zależnej Emitenta, tj. Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Col.Legi 35, Bajos, Local 20, Vilanova i la Geltrú 08800, Barcelona (Hiszpania), numer identyfikacji podatkowej B67213645 („Pożyczkobiorca”) celem dofinansowania działalności statutowej spółki, w tym dokapitalizowania realizowanych przez Pożyczkobiorcę inwestycji deweloperskich w Hiszpanii w Vilanova i la Geltrú Ametller 8, Vilanova i la Geltrú Calle Casernes 12, Vilanova i la Geltrú Calle Unio/ Calle Sitges oraz na pokrycie bieżących kosztów operacyjnych Emitenta. Planowana wielkość wpływów z emisji Obligacji wynosi 10.000.000,00 zł.

Środki pozyskane z Oferty:

- 85% zostanie przeznaczone na udzielenie Pożyczki na rzecz Pożyczkobiorcy,
- 15% zostanie przeznaczone na bieżącą działalność Emitenta.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji. Kwoty przeznaczone na poszczególne cele mogą ulec nieznacznym zmianom, jednak nie więcej niż o 10%.

## V. DANE O EMITENCIE

### 1. NAZWA (FIRMA), FORMA PRAWNA, KRAJ SIEDZIBY, SIEDZIBA I ADRES EMITENTA WRAZ Z NUMERAMI TELEKOMUNIKACYJNYMI (TELEFON), ADRESEM GŁÓWNEJ STRONY INTERNETOWEJ I ADRESEM POCZTY ELEKTRONICZNEJ, IDENTYFIKATOREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ KLASYFIKACJI STATYSTYCZNEJ ORAZ NUMEREM WEDŁUG WŁAŚCIWEJ IDENTYFIKACJI PODATKOWEJ

Firma pełna:	HM Inwest Spółka Akcyjna
Firma skrócona:	HM Inwest S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon:	+ 48 22 616 31 94
Poczta elektroniczna:	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Numer KRS:	0000424095
Sąd Rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	015717427
NIP:	1132482686

### 2. WSKAZANIE CZASU TRWANIA EMITENTA, JEŻELI JEST OZNACZONY

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

### 3. PRZEPISY 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.

### 4. SĄD, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU

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. KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA

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. 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 oraz współuczestniczy w realizacji projektów deweloperskich na rynku zagranicznym (Hiszpania).

Na dzień dzisiejszy Emitent oraz spółki zależne zrealizowały projekty ponad 70 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 3484 mieszkań



w ramach 78 zrealizowanych projektów deweloperskich. Emitent był partnerem Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości (BGKN) we wdrażaniu programów rządowych na polskim rynku budowlanym. W toku współpracy zrealizowane zostały dwa projekty: w Katowicach przy ul. Pułaskiego oraz w Warszawie przy ul. Terespolskiej.

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).

Aktualnie Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej realizują 10 projektów deweloperskich.



Źródło: Emitent

Spółka w toku działalności sukcesywnie rozwijała Grupę Kapitałową zawiązując szereg spółek zależnych tudzież nabywając w nich udziały (wykaz spółek w pkt. 6). Oprócz spółek realizujących projekty deweloperskie w Grupie Kapitałowej Emitenta (w której to Spółka jest jednostką dominującą) jest również podmiot świadczący Jest to szczególnie istotne dla działalności Emitenta, gdyż HM Factory sp. z o.o. - w której kapitale udział Emitenta wynosi 94% – w ramach prowadzonej działalności zapewnia technologię prefabrykacji dla projektów deweloperskich Emitenta.

W ramach dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa Emitenta rozszerzyła działalność również na rynki zagraniczne. Spółka zależna – w której kapitale udział Emitenta wynosi 70% - Sitges Quality Developments S.L. działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

#### 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).

Dnia 7 listopada 2013 r. Emitent zadebiutował na NewConnect. Był 446 spółką notowaną na NewConnect oraz 38 debiutem na tym rynku w 2013 roku.

Dnia 18 lipca 2019 r. odbyło się pierwsze notowanie spółki HM INWEST S.A. na parkiecie Głównego Rynku GPW. Emitent jest 461 spółką notowaną na Głównym Rynku oraz 5. debiutem na tym rynku w 2019 roku i 68. spółką, która przeszła z NewConnect na główny parkiet warszawskiej giełdy.

#### Jednostki powiązane z emitentem (struktura grupy kapitałowej)

Spółka HM Inwest S.A. większość swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które są w całości lub części własnością Spółki HM Inwest S.A. Struktura spółek zależnych Emitenta:

Lp.	Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jedn. dominującej w kapitale podstawowym	Udział jedn. dominującej w prawach głosu	Inni wspólnicy
1	JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.	Polska	99%	99%	JP Development Sp. z o.o.
2	JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k.	Polska	99%	99%	JP Development Sp. z o.o.
3	JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	JP Development Sp. z o.o.
4	JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
5	JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	JP Development Sp. z o.o.
6	JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	JP Development Sp. z o.o.
7	Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
8	HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
9	HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
10	HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	Bartosz Dąbrowski
11	REB HMI Parkowa Sp. z o.o.	Polska	50%	50%	Grupa REB Sp. z o.o.
12	Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
13	Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
14	Osiedle Botaniczne sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
15	Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	HM Inwest S.A.
16	SQ Developments, S.L	Hiszpania	70%	70%	Piotr Hofman

Źródło: Emitent

## 6. OKREŚLENIE RODZAJÓW I WARTOŚCI KAPITAŁÓW (FUNDUSZY) WŁASNYCH EMITENTA ORAZ ZASAD ICH TWORZENIA

Na dzień udostępnienia Memorandum Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.336.312,00 złotych i został w pełni opłacony.

Zgodnie z jednostkowym sprawozdaniem Emitenta:

- na dzień 30 grudnia 2020 roku

oraz skonsolidowanymi raportami śródrocznymi zawierającymi skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta:

- na dzień 30 czerwca 2021 roku,
- na dzień 30 września 2021 roku

na wartość kapitału własnego Spółki składają się następujące pozycje:

[ tys. zł ]	31.12.2020	30.06.2021	30.09.2021
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>51 237</b>	<b>55 786</b>	<b>57 750</b>
Kapitał zakładowy	2 336	2 336	2 336
Kapitał zapasowy	37 183	37 183	48 901
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0

[ tys. zł ]	31.12.2020	30.06.2021	30.09.2021
Zysk (strata) netto z lat ubiegłych	0	11 717	0
Zysk (strata) netto	11 717	4 549	6 513

Źródło: Emitent

## 7. INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.

## 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.

## 9. INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

## 10. INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, UKŁADOWYM, UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM, EGZEKUCYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM

Zgodnie z wiedzą Emitenta, nie zostały wobec Spółki wszczęte postępowania upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne mogące mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

## 11. INFORMACJE O WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWANIACH PRZED ORGANAMI ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ, POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, W TYM O POSTĘPOWANIACH W TOKU, ZA OKRES OBEJMUJĄCY CO NAJMNIEJ OSTATNIE 12 MIESIĘCY, LUB TAKIMI, 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

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do 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 sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

**12. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA, W SZCZEGÓLNOŚCI KSZTAŁTUJĄCE JEGO SYTUACJĘ EKONOMICZNĄ I FINANSOWĄ, KTÓRE MOGĄ ISTOTNIE WPLYNĄĆ NA MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI PRZEZ NABYWCÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH UPRAWNIEN W NICH INKORPOROWANYCH**

[ tys. zł ]	31.12.2020	30.06.2021	30.09.2021
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	56 216	72 281	94 805
Rezerwy na zobowiązania	256	256	256
Zobowiązania długoterminowe	36 276	40 400	61 167
Zobowiązania krótkoterminowe	19 683	31 625	33 381
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	0

Źródło: Emitent

W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

**13. INFORMACJE O NIETYPOWYCH ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPLYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM ORAZ RAPORTAMI, ZAMIESZCZONYM W MEMORANDUM**

W opinii Emitenta jakiejkolwiek okoliczności lub zdarzeń mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej za rok obrotowy 2021 nie wystąpiły.

**14. WSKAZANIE WSZELKICH ISTOTNYCH ZMIAN W SYTUACJI FINANSOWEJ I MAJĄTKOWEJ EMITENTA ORAZ INNYCH INFORMACJI ISTOTNYCH DLA ICH OCENY, KTÓRE POWSTAŁY PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH ZA OSTATNI ROK OBROTOWY ORAZ PO SPORZĄDZENIU DANYCH FINANSOWYCH W FORMIE RAPORTU ZA 3 KWARTAŁ 2021 KOŃCZĄCY SIĘ 30.09.2021 R.**

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniu finansowym oraz raportach kwartalnych załączonych do niniejszego Memorandum nie wystąpiły zmiany sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz żadne inne istotne ich oceny.

**15. PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH EMITENTA**

Emitent nie opublikował prognoz finansowych.

**16. INFORMACJE DOTYCZĄCE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I OSÓB NADZORUJĄCYCH PRZEDSIĘBIORSTWO EMITENTA**

Zarząd

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.

Siedziba Emitenta mieści się przy ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa.

Na dzień publikacji Memorandum, Zarząd Emitenta jest dwuosobowy:

**Pan Piotr Hofman – Prezes Zarządu**

Imię i nazwisko: Piotr Hofman

Zajmowane stanowisko: Prezes Zarządu

**Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

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 udziałowcem i Prezesem Zarządu Spółki, która pod jego kierownictwem dynamicznie się rozwija. Studiował prawo na Uniwersytecie Jagiellońskim i Uniwersytecie Warszawskim. Doświadczenie menedżerskie zdobywał poprzez praktyczne zarządzanie spółkami oraz podczas licznych szkoleń i kursów dodatkowych związanych z zarządzaniem i rynkiem nieruchomości.

Przebieg kariery zawodowej:

Pan Piotr Hofman w toku swojej kariery zawodowej związany był z kilkudziesięcioma spółkami, głównie deweloperskimi. Pan Piotr Hofman z uwagi na posiadaną wiedzę i doświadczenie pełnił w nich przeważnie funkcje zarządcze. Z częścią podmiotów współpraca została zakończona, chociażby ze względu na ustanie bytu prawnego części z nich (np. HM Inwest sp. z o.o., która została przekształcona w HM Inwest S.A, czy STREAM 1 sp. z o.o., która została zlikwidowana). Aktualna ścieżka zawodowa Pana Piotra Hofmana związana jest głównie ze spółkami z Grupy Kapitałowej Emitenta. Ponadto, Pan Piotr pełni funkcje Członka Organu Nadzoru w kilku podmiotach.

**Aktualnie – oprócz reprezentowania Emitenta - Pan Piotr Hofman pełni funkcje w następujących podmiotach:**

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
czerwiec 2021	-	Osiedle Leśne Warszawa sp. z o.o.	Prokurent
maj 2012	-	Osiedle Wieniawa sp. z o.o.	Prokurent
Maj 2021	-	Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.	Prokurent
Maj 2021	-	HB Inwestor sp. z o.o. S.J.	Wspólnik reprezentujący spółkę
Czerwiec 2020	-	FORUM POLSKIEJ GOSPODARKI sp. z o.o.	Członek Zarządu
Maj 2020	-	REB HMI PARKOWA sp. z o.o.	Członek Zarządu
Lipiec 2019	-	REB PROJECT 1 sp. z o.o.	Członek Zarządu
Lipiec 2019	-	POLAND DAILY S.A.	Członek Organu Nadzoru
Lipiec 2018	-	HM Construction sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Maj 2018	-	TIMEDIX P.HOFMAN, J.MIELCARZ S.J.	Wspólnik reprezentujący spółkę
Maj 2018	-	HM Factory sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Sierpień 2017	-	ST@RTAP WISŁA sp. z o.	Członek Zarządu
Kwiecień 2017	-	"RADA GOSPODARCZA STREFY WOLNEGO SŁOWA"	Prezes Zarządu
Marzec 2017	-	TELEWIZJA REPUBLIKA S.A.	Członek Organu Nadzoru
Luty 2017	-	PJ INWESTOR sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Styczeń 2017	-	IDEA INWEST sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu
Październik 2015	-	PJ DEVELOPMENT sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Sierpień 2014	-	TIMEDIX sp. z o.o.	Prezes Zarządu
Styczeń 2017	-	INWESTOR HM	Wiceprezes Zarządu



**Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:**

Pan Piotr Hofman nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Piotr Hofman nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Piotr Hofman nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Piotr Hofman nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Piotra Hofmana nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Piotra Hofmana nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

**Pan Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu**

Imię i nazwisko: Piotr Mikosik

Zajmowane stanowisko: Wiceprezes Zarządu

**Istotne informacje o wykształceniu, kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach:**

Pan 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.

Przebieg kariery zawodowej:

Pan 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.).

Aktualnie – oprócz reprezentowania Emitenta - Pan Piotr Mikosik pełni funkcje w następujących podmiotach:

Data rozpoczęcia	Data zakończenia	Podmiot	Stanowisko
Sierpień 2021	-	FORUM POLSKIEJ GOSPODARKI sp. z o.o.	Prokurent
Czerwiec 2021	-	OSIEDLE LEŚNE WARSZAWA sp. z o.o.	Członek Zarządu
Maj 2021	-	OSIEDLE WIENIAWA sp. z o.o.	Członek Zarządu
Maj 2021	-	OSIEDLE WIKLINOWA sp. z o.o.	Członek Zarządu
Wrzesień 2020	-	ARP PREFABRYKACJA sp. z o.o.	Członek Organu Nadzoru
Październik 2019	-	HM FACTORY sp. z o.o.	Prokurent

**Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:**

Pan Piotr Mikosik nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Piotr Mikosik nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pan Piotr Mikosik nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Piotr Mikosik nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Piotra Mikosika nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Piotra Mikosika nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

#### **Rada Nadzorcza**

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji Memorandum:

##### **1. Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Z Emitentem związany od 2004 roku jako udziałowiec, akcjonariusz oraz Wiceprezes Zarządu w okresie IV 2004 - XII 2013. Na rynku deweloperskim, budowlanym (szeroko rozumiany rynek nieruchomości) działa od 1998 roku, dzięki czemu ma blisko dwudziestoletnie doświadczenie. Posiada wyższe wykształcenie prawnicze, jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

**Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:**

Pan Jarosław Mielcarz nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Jarosław Mielcarz nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Jarosław Mielcarz nie został pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Jarosław Mielcarz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Jarosława Mielcarza nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Jarosława Mielcarza nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

## **2. Irmina Kaczmarek – Członek Rady Nadzorczej**

Pani Irmina Kaczmarek ukończyła studia magisterskie na kierunku Międzynarodowe Stosunki Gospodarcze i Polityczne w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Od 2004 roku związana z branżą farmaceutyczną. Obecnie jest kierownikiem średniego szczebla w korporacji międzynarodowej.

**Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:**

Pani Irmina Kaczmarek nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Irmina Kaczmarek 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 Rzeczpospolita Polska.

Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:

Pani Irmina Kaczmarek nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pani Irmina Kaczmarek nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:

W odniesieniu do Pani Irminy Kaczmarek nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:

W odniesieniu do Pani Irminy Kaczmarek nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

### **3. Aneta Klimek – Członek Rady Nadzorczej**

Pani Aneta Klimek jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji na Uniwersytecie Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie na kierunku Prawo. Radca prawny przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe - głównie z zakresu prawa handlowego, w tym prawa spółek, oraz prawa cywilnego - zdobywała praktykując w warszawskich kancelariach oraz dziale prawnym spółki.

Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:



Pani Aneta Klimek nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Aneta Klimek 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 Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Aneta Klimek nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pani Aneta Klimek nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Anety Klimek nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Anety Klimek nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami

#### **4. Ewa Hofman – Członek Rady Nadzorczej**

Pani Ewa Hofman ukończyła w 2011 roku aplikację radcowską i jest członkiem Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie. W swojej praktyce zawodowej zajmuje się przede wszystkim zagadnieniami z zakresu prawa gospodarczego, prawa handlowego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych. Od roku 2005 zajmuje się także obsługą szeroko pojętego rynku nieruchomości, przede wszystkim w zakresie przygotowania i realizacji procesu budowlanego, realizacji umów deweloperskich, dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi oraz obsługi prawnej wspólnot mieszkaniowych.



Wskazanie, czy osoba zarządzająca pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcje osób nadzorujących lub zarządzających w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazła się w stanie upadłości lub likwidacji:

Pani Ewa Hofman nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Ewa Hofman 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 Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pani Ewa Hofman nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pani Ewa Hofman nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Ewa Hofman nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:**

W odniesieniu do Pani Ewy Hofman nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami

## **5. Waldemar Ołdak – Członek Rady Nadzorczej**

Pan Waldemar Ołdak jest absolwentem Wydziału Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. W latach 1996 - 2009 był głównym księgowym w różnych spółkach półkach. Od 2009 roku prowadzi działalność gospodarczą w zakresie księgowości i spraw kadrowo płacowych.

Pan Waldemar Ołdak nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

**Informacje o wpisie dotyczącym osoby zarządzającej zamieszczonym w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o KRS, lub o wpisie do równoważnego mu rejestru prowadzonego na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Waldemar Ołdak nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o pozbawieniu osoby zarządzającej przez sąd upadłościowy 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 oraz o skazaniu prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska:**

Pan Waldemar Ołdak nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek ani pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta ani pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Waldemar Ołdak nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego ani w art. 587, 590 i 591 kodeksu spółek handlowych. Nie miały także miejsca żadne równoważne zdarzenia na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

**Informacje o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osoby zarządzającej, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Waldemara Ołdaka nie toczą się ani nie toczyły w okresie ostatnich 2 lat żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno-skarbowe, których wynik mógłby mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

**Informacje o potencjalnych konfliktach interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osobę zarządzającą Emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osoby zarządzającej Emitenta:**

W odniesieniu do Pana Waldemara Ołdaka nie występują konflikty interesów jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami.

## **17. DANE O STRUKTURZE AKCJONARIATU**

Kapitał podstawowy wynosi 2 336 312 złotych dzieli się na 2.336.312 akcji serii A o wartości nominalnej 1 zł każda.

Na dzień publikacji Memorandum struktura Akcjonariatu Emitenta jest następująca:

Wspólnik	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
Timedix P.Hofman J.Mielcarz Spółka Jawna	1 215 418	52,02%	52,02%
Piotr Hofman	603 086	25,81%	25,81%
Jarosław Mielcarz	277 828	11,89%	11,89%
Pozostali	239 980	10,28%	10,28%
<b>Suma</b>	<b>2 336 312</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Źródło: Emitent

Zgodnie z wiedzą Emitenta nie toczyły się ani nie zakończyły w okresie ostatnich 2 lat postępowania cywilne, karne, administracyjne lub karno-skarbowe dotyczące największych akcjonariuszy Emitenta, tj. posiadających ponad 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta. Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej.

## 18. PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZE WSKAZANIEM W SZCZEGÓLNOŚCI PRODUKTÓW, RYNKÓW ZBYTU, POSIADANYCH ISTOTNYCH ZEZWOLEŃ I KONCESJI

### Otoczenie rynkowe

Rynek deweloperski lokali mieszkalnych w ostatnich latach odznacza się dużą dynamiką wzrostu. W ostatnich latach rynek lokali mieszkalnych charakteryzował się popytem przeważającym nad podażą. Między styczniem a majem 2021 r w skali całego kraju wydanych zostało 141 4, tysięcy pozwoleń na budowę nowych lokali (+48,2%). W trakcie pierwszych pięciu miesięcy 2021 r w Polsce rozpoczęto budowę blisko 120 tysięcy mieszkań, co stanowi wzrost o 46,3% w porównaniu do tego okresu w roku ubiegłym. W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2021 roku na 6 największych rynkach w Polsce deweloperzy sprzedali więcej mieszkań niż w całym 2020 roku.

Aktualnemu wzrostowi sprzedaży nieruchomości sprzyjał przede wszystkim najniższy w historii poziom stóp procentowych w Polsce, dotychczasowe oprocentowanie kredytu hipotecznego było obecnie jednym z najniższych w historii, a w takim otoczeniu środki pieniężne transferowane są z lokat na inwestycyjny zakup nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że w trzecim kwartale 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się trzykrotnie podnieść stopy procentowe. Wskutek ostatniego posiedzenia Rady Polityki Pieniężnej w dn. 8 grudnia stopy procentowe NBP zostały podwyższone do następujących wysokości:– referencyjna o 50 pb do 1,75 proc., depozytowa o 50 pb do 1,25 proc., lombardowa o 50 pb do 2,25 proc., redyskontowa weksli o 50 pb do 1,80 proc., dyskontowa weksli o 50 pb do 1,85 proc.

Powyższe przyczyni się do dalszego wzrostu kosztów udzielenia kredytów hipotecznych, jak i wysokości rat uprzednio udzielonych. Jednocześnie aktualna, jak i dalszy możliwy wzrost stóp procentowych, może negatywnie odbić się na rentowności rynku deweloperskiego i zahamować odnotowywane w ostatnim okresie wzrosty, jak również przyczynić się do spadków na rynku.

### Przewagi konkurencyjne Grupy HM Inwest

Grupa cały czas monitoruje sytuację rynkową i dostosowuje się do zachowań konkurentów jednak do najważniejszych czynników determinujących poprzednie sukcesy Grupy należy zaliczyć:

- Koncentrację na atrakcyjnych lokalizacjach (w granicach miasta, z dostępną infrastrukturą i komunikacją miejską, sprawdzoną pod względem popytu),
- Nabywaniem gruntów, dla których uzyskane zostało pozwolenie na budowę lub co najmniej decyzja o warunkach zabudowy (w przypadku braku objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego),
- Racjonalną politykę sprzedażową dotyczącą ceny lokali czy mieszkań przejawiającą się poprzez elastyczne reagowanie na zmiany po stronie popytowej,
- Posiadanie w ramach struktury Grupy Kapitałowej spółki będącej producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych i wykonawcą konstrukcji prefabrykowanych, która świadczy usługi na rynkach skandynawskich oraz polskim,
- Rozszerzanie działalności Grupy Kapitałowej na rynki zagraniczne

#### **Inwestycje w Hiszpanii aktualnie współrealizowane przez Emitenta**

Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy Kapitałowej działa na rynku hiszpańskim i aktualnie realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Emitent posiada udział w kapitale zakładowym Spółki Hiszpańskiej na poziomie 70%, drugim z udziałowców jest Pan Piotr Hofman (Prezes Zarządu Emitenta) posiadający 30% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Emitent jako większościowy udziałowiec zaangażowany jest w realizację projektów przez Spółkę Hiszpańską poprzez współfinansowanie ponoszonych przez nią kosztów oraz udzielając wsparcie merytoryczne. Emitent aktywnie uczestniczył w procesie zakupu gruntów inwestycyjnych. Emitent – w ramach dalszej strategii – planuje rozwijać zaangażowanie w Hiszpanii, uznając realizację tamtejszych projektów deweloperskich za istotny filar aktywności i rozwoju Grupy Kapitałowej.

Projekt deweloperski realizowany jest w miejscowości Vilanova i la Geltru, stolicy regionu Garraf, ok 40 kilometrów na południe od Barcelony. Vilanova i la Geltru to siedemdziesięcioletni ośrodek miejski z dużym portem i dobrze skomunikowany połączeniem kolejowym i autostradowym z Barceloną.

Budowa inwestycji została rozpoczęta 15 kwietnia 2021 roku, zaś planowany termin zakończenia inwestycji to czwarty kwartał 2022 roku.

Generalnym wykonawcą inwestycji jest hiszpańska spółka SOLCA na kwotę ryczałtową 3.150.000 euro. Ponadto – celem sfinansowania projektu - podpisana została umowa kredytowa z bankiem LA CAIXA.

W ramach realizowanej inwestycji powstaje 29 funkcjonalnych apartamentów oraz lokale usługowe. Na dzień dzisiejszy sprzedane zostały już 22 lokale.

Nadmienienia wymaga, że w związku ze skierowaniem oferty do lokalnych mieszkańców Spółka prowadzi biuro sprzedaży w Hiszpanii pod adresem Vilanova i La Geltru, Col.legi 35. Umowa najmu biura podpisana została na 5 lat, zatrudniona została kadry inżynierskiej (5 osób w latach 2021/2022) oraz kadra do obsługi 3 planowanych inwestycji.

#### **Planowane inwestycje w Hiszpanii, które będą współrealizowane przez Emitenta**

- *Vilanova i la Geltrú Calle Casernes 12*

Inwestycja zgodnie z projektem będzie obejmować 40 lokali mieszkalnych (PUM: 2.100 m<sup>2</sup>). Teren, na którym planowana jest realizacja inwestycji stanowi doskonały punkt komunikacyjny. Cena zakupu gruntu przez Spółkę Hiszpańską wynosi 1.200.000 (jeden milion dwieście tysięcy) euro. Dla inwestycji

został już złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

<b>Harmonogram działań</b>	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	I Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	II Q 2022
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2023
Oddanie do użytkowania	I Q 2024
Wydanie lokali	II Q 2024
Zawarcie aktów notarialnych	II Q 2024

Źródło: Emitent

o **Vilanova i la Geltrú Calle Unio / Calle Sitges**

Inwestycja zgodnie z projektem będzie obejmować 40 lokali mieszkalnych. Cena zakupu gruntu, na którym planowana jest realizacja inwestycji przez Spółkę Hiszpańską, wynosi 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) euro. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

<b>Harmonogram działań</b>	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	I Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	II Q 2022
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2023
Oddanie do użytkowania	I Q 2024
Wydanie lokali	II Q 2024
Zawarcie aktów notarialnych	II Q 2024

Źródło: Emitent

o **Vilanova i la Geltrú Ametller 8**

Inwestycja zgodnie z projektem będzie obejmować 8 lokali mieszkalnych (PUM: 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem że wartość nie obejmuje garaży podziemnych). Miejsce położenia tej kameralnej inwestycji doskonały punkt komunikacyjny dla potencjalnych nabywców. Cena zakupu gruntu, na którym planowana jest realizacja inwestycji przez Spółkę Hiszpańską, wynosi 300.000 (trzysta tysięcy) euro. Dla inwestycji został już złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

<b>Harmonogram działań</b>	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	I Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	II Q 2022
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2023
Oddanie do użytkowania	I Q 2024
Wydanie lokali	II Q 2024
Zawarcie aktów notarialnych	II Q 2024

Źródło: Emitent

Inwestycje w Polsce zrealizowane przy udziale Emitenta w 2021 roku

o **Inwestycja przy ul. Koprzywiańskiej w Warszawie**

Inwestycja „**Nova Praga Koprzywiańska**” została oddana do użytkowania w październiku 2021 roku. Inwestycja obejmuje 20 lokali mieszkalnych o metrażu wynoszącym od 27 m<sup>2</sup> do 84 m<sup>2</sup>. Każdy z lokali posiada funkcjonalny układ, a liczba pokoi wynosi od jednego do czterech. Do każdego z lokali przynależy ogródek lub balkon. Ponadto, w ramach inwestycji zbudowany został garaż podziemny oraz komórki lokatorskie. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wszystkie lokale zostały sprzedane.

o **Inwestycja przy ul. Pustelnickiej w Warszawie**

Inwestycja „**Nova Praga Pustelnicka**” została oddana do użytkowania w listopadzie 2021 roku. Inwestycja obejmuje 18 lokali mieszkalnych, o powierzchni od 37m<sup>2</sup> do 83m<sup>2</sup>. Liczba pokoi w lokalach wynosi od dwóch do pięciu. Dla największego mieszkania przewidziany został duży ogródek, natomiast pozostałe mieszkania posiadają tarasy lub balkony. Ponadto, w ramach inwestycji zbudowany został garaż podziemny oraz taras na dachu, który jest dostępny dla mieszkańców budynku. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wszystkie lokale zostały sprzedane.

o **Inwestycja w Dębkach**

Inwestycja „**Osiedle Słoneczne Dębki**” została oddana do użytkowania w listopadzie 2021 roku. Inwestycja składa się z 16 mieszkań położonych łącznie w 8 budynkach. Lokale powstałe w ramach inwestycji to mieszkania 3-pokojowe z aneksami kuchennymi, wykończone "pod klucz", o metrażu od 54 m<sup>2</sup> do 61 m<sup>2</sup>. Każde mieszkanie oddane w ramach inwestycji posiada niezależne wejście, ogródek oraz miejsce postojowe. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego wszystkie lokale zostały sprzedane.

**Wybrane inwestycje w Polsce, które aktualnie są realizowane przy udziale Emitenta**

o **Inwestycja przy ul. Czarnucha w Poznaniu**

Inwestycja „**Horyzont Naramowice**” jest realizowana przez spółkę zależną JP Development sp. z o.o. Horyzont Poznań sp. k. na nieruchomości, która została przez Emitenta wniesiona aportem do ww. spółki. W ramach inwestycji powstaje 159 lokali mieszkalnych. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego 88 lokali zostało sprzedanych. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

HARMONOGRAM	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	XII 2020
Rozpoczęcie prac budowlanych	XII 2020
Zakończenie prac budowlanych i zgłoszenie do użytkowania	31.VII.2022
Oddanie do użytkowania	31.VIII.2022
Wydanie lokali	DO 31.X.2022
Zawarcie aktów notarialnych	IV kwartał 2022
Kredyt - uruchomienie	II kwartał 2021
Kredyt - ostatnia wypłata	III kwartał 2022
Kredyt - całkowita spłata	IV kwartał 2022

Źródło: Emitent



o **Inwestycja przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu**

Inwestycja „**Wilda Corner**” jest realizowana przez spółkę zależną JP Development sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k. W ramach inwestycji powstaje 60 lokali mieszkalnych oraz lokale usługowe. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego 37 lokali zostało sprzedanych. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	Uzyskane 11.2020 r.
Rozpoczęcie prac budowlanych	02.01.2021 r.
Zakończenie prac budowlanych, zgłoszenie do użytkowania	01.08.2022 r.
Oddanie do użytkowania	31.08.2022 r.
Wydanie lokali	DO 31-10-2022 r.
Zawarcie aktów notarialnych	IV KWARTAŁ 2022 r.
Kredyt -ostatnia wypłata	III KWARTAŁ 2022 r.
Kredyt -całkowita spłata	IV KWARTAŁ 2022 r.

Źródło: Emitent

o **Inwestycja przy ul. Niemena w Poznaniu**

Inwestycja „**Nova Łacina**” przy ul. Niemena 6 jest realizowana przez spółkę zależną Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. na nieruchomości, która została przez Emitenta wniesiona aportem do ww. spółki. W toku są prace nad drugim etapem inwestycji. W ramach inwestycji powstaje 236 lokali mieszkalnych. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego 85 lokali zostało sprzedanych. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	I Q 2021
Rozpoczęcie prac budowlanych	I Q 2021
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2022
Oddanie do użytkowanie	I Q 2023

Źródło: Emitent

o **Inwestycja przy ul. Leszczyńskiego w Warszawie**

Inwestycja „**Osiedle Wieniawa**” przy ul. Leszczyńskiego jest realizowana przez spółkę zależną Osiedle Wieniawa Sp. z o.o. W ramach inwestycji powstaną 33 budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej (PUM: ok 3.500 m<sup>2</sup>). Planowane budynki zostaną w całości wybudowane w prefabrykacji. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji przez spółkę HM Construction sp. z o.o. (generalny wykonawca), wynosi 7.500.000,00 (siedem milionów pięćset tysięcy) złotych. Na dzień dzisiejszy pozwolenie na budowę jest nieprawomocne. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskana decyzja PNB – listopad 2021 dec. Nr 96/A/2021	IV Q 2021
Rozpoczęcie prac budowlanych	I Q 2022
Zakończenie prac budowlanych	I Q 2023
Oddanie do użytkowania	I Q 2023
Wydanie lokali	II Q 2023
Zawarcie aktów notarialnych	III Q 2023

Źródło: Emitent

#### Wybrane planowane inwestycje w Polsce współrealizowane przy udziale Emitenta

##### o *Inwestycja przy ul. Ruskowy bród w Warszawie*

Inwestycja „*Ruskowy Bród*” zgodnie z projektem będzie obejmować 260 mieszkań. budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej (PUM: ok 11.700 m<sup>2</sup>). Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji przez spółkę Osiedle Botaniczne Sp. z o.o., wynosi 14.000.000,00 (czternaście milionów) złotych. Spółka zależna Emitenta HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	IV Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	I Q 2023
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2024
Oddanie do użytkowania	I Q 2025
Wydanie lokali	I Q 2025
Zawarcie aktów notarialnych	II Q 2025

Źródło: Emitent

##### o *Inwestycja przy ul. Wiklinowej w Warszawie*

Inwestycja „*Wiklinowa*” zgodnie z projektem będzie stanowić 69 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (PUM: ok 7.500 m<sup>2</sup>), o powierzchni ok. 100-110 m<sup>2</sup> każdy. Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji przez spółkę Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. wynosi 11.500.000,00 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych. Spółka zależna Emitenta HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Planowane uzyskanie pozwolenia na budowę	I Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	II Q 2022
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2023
Oddanie do użytkowania	I Q 2024
Wydanie lokali	II Q 2024
Zawarcie aktów notarialnych	II Q 2024

Źródło: Emitent

○ **Inwestycja przy ul. Jasielskiej w Poznaniu**

Inwestycja „**Jasielska 8C**” zgodnie z projektem będzie obejmować 325 mieszkań (PUM: ok 17.283 m<sup>2</sup>). Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji, wynosi 26.500.000,00 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych. Spółka zależna Emitenta HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	IV Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	I Q 2023
Zakończenie prac budowlanych	I Q 2025
Oddanie do użytkowania	II Q 2025
Wydanie lokali	II Q 2025
Zawarcie aktów notarialnych	III Q 2025

Źródło: Emitent

○ **Inwestycja przy ul. Św. Wawrzyńca w Poznaniu**

Inwestycja zgodnie z projektem będzie obejmować 427 mikroapartamentów. Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji, wynosi 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych. Spółka zależna Emitenta HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy. Planowana jest sprzedaż całości obiektu do Funduszu Inwestycyjnego. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	IV Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	IV Q 2022
Zakończenie prac budowlanych	I Q 2025
Oddanie do użytkowania	II Q 2025

Źródło: Emitent

○ **Inwestycja przy ul. Parkowej w Katowicach**

Inwestycja „**Parkowa**” zgodnie z projektem będzie obejmować 192 lokale mieszkalnych (PUM: 9.500 m<sup>2</sup>). Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji, wynosi 26.500.000,00 (dwadzieścia sześć milionów pięćset tysięcy) złotych. Spółka zależna Emitenta HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	IV Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	II Q 2023
Zakończenie prac budowlanych	II Q 2025
Oddanie do użytkowania	III Q 2025
Wydanie lokali	IV Q 2025
Zawarcie aktów notarialnych	IV Q 2025

Źródło: Emitent

o **Inwestycja przy ul. Staszica w Sochaczewie**

Inwestycja zgodnie z projektem będzie obejmować 128 lokali mieszkalnych (PUM: 6.500 m<sup>2</sup>). Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych. Cena zakupu gruntu wraz z pracami architektonicznymi i pozwoleniem na budowę, na którym planowana jest realizacja inwestycji, wynosi 7.500.000,00 (siedem milionów pięćset tysięcy) złotych. Spółka zależna Emitenta HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy. Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram:

Harmonogram działań	
Uzyskanie pozwolenia na budowę	IV Q 2022
Rozpoczęcie prac budowlanych	I Q 2023
Zakończenie prac budowlanych	IV Q 2024
Oddanie do użytkowania	I Q 2025
Wydanie lokali	I Q 2025
Zawarcie aktów notarialnych	II Q 2025

Źródło: Emitent

### Cele strategiczne

Emitent w ramach przyjętej strategii dąży do:

- Ugruntowania bardzo dobrej pozycji na stołecznym rynku nieruchomości poprzez m.in.: realizację nowych, kameralnych inwestycji, nastawionych przede wszystkim na bardzo dobra strukturę mieszkań i ciekawe lokalizacje;
- Pozyskiwanie nowych gruntów, w atrakcyjnych lokalizacjach;
- Ekspansję działalności na rynek ogólnopolski poprzez m.in.: wzmocnienie pozycji na rynku aglomeracji śląskiej poprzez pozyskiwanie ciekawych gruntów, ponadto pozyskiwanie gruntów pod inwestycje również na terenie Trójmiasta;
- Dalszy rozwój działalności spółki HM Factory sp. z o.o. prowadzącej działalność produkcyjną materiałów prefabrykowanych;
- Ekspansję działalności na rynek międzynarodowy;
- Zwiększenie skali działalności Spółki oraz jej sukcesywny rozwój.

### Corporate Social Responsibility

Emitent oprócz zaangażowania w rozwój prowadzonej działalności podejmuje również czynności związane z szeroko rozumianą „odpowiedzialnością społeczną”. W latach 2015 - 2019 Grupa Kapitałowa Emitenta prowadziła Program Stypendialny skierowany do zdolnej i aktywnej młodzieży. W styczniu 2021 roku Zarząd Emitenta przyjął dokument strategiczny, określający priorytety polityki społecznej odpowiedzialności. Emitent uznając, że jako firma deweloperska w sposób szczególnie ingeruje w

przestrzeń wspólną i społeczności lokalne, dąży by wszelkie decyzje i działania Spółki brały pod uwagę interesy wszystkich interesariuszy, a rozwój pozostawał zrównoważony.

W ramach wdrożonej strategii Spółka m. in. we wrześniu 2021 roku przeprowadziła pierwszą edycję konkursu „Nowoczesne technologie w budownictwie mieszkaniowym” na najlepszą pracę dyplomową poświęconą nowoczesnym technologiom w budownictwie mieszkaniowym. Konkurs został zaadresowany do studentów oraz absolwentów Politechniki Poznańskiej.

Ponadto, Spółka jest partnerem Programu Karta Dużej Rodziny oferując specjalne zniżki na mieszkania dla rodzin wielodzietnych. Spółka przewiduje dla rodzin posiadających Kartę Dużej Rodziny rabat w wysokości 2,5% na każde mieszkanie w ofercie Grupy Kapitałowej sprzedawane na terenie Warszawy.

Spółka stosuje Dobre Praktyki GPW (z wyłączeniem 23 zasad zawartych w Dobrych Praktykach), pomimo dobrowolności stosowania przez spółki zasad ładu korporacyjnego, którego zasady zawarte zostały w Dobrych Praktykach.



## 19. INNE INFORMACJE DOTYCZĄCE PROWADZONEJ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZOWANIA PRZEZ EMITENTA JEGO ZOBOWIĄZAŃ Z EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W opinii Emitenta nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Spółkę zobowiązań z emitowanych Obligacji.

## 20. 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.

## VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE ORAZ RAPORTY KWARTALNE

**1. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE HM INWEST S.A. ZA OKRES  
SPRAWOZDAWCZY 01.01.2020 – 31.12.2020 R.**



**Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za okres sprawozdawczy:**

**01.01.2020 – 31.12.2020**





## Spis treści

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	3
2. Jednostkowy rachunek zysków i strat .....	4
3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	5
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	5
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	6
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego .....	7
6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	7
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości .....	8
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	8
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości .....	9
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych .....	9
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	17
6.2.5. Zmiany wartości szacunków .....	20
6.3. Informacje na temat segmentów działalności .....	20
6.4. Rzeczowe aktywa trwałe .....	20
6.6. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska .....	23
6.7. Inwestycje w jednostkach powiązanych .....	23
6.8. Zakres zmian inwestycji długoterminowych .....	26
6.9. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe .....	27
6.10. Aktywo z tytułu podatku odroczonego .....	28
6.11. Zapasy .....	28
6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	29
6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych .....	30
6.14. Zyski zatrzymane .....	31
6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy .....	32
6.16. Dane o stanie rezerw .....	32
6.17. Zobowiązania krótkoterminowe .....	33
6.18. Zobowiązania długoterminowe .....	36
6.19. Zobowiązania finansowe .....	36



6.20.	Instrumenty finansowe .....	37
6.20.1.	Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych .....	37
6.20.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań .....	38
6.20.3.	Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym .....	40
6.21.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	41
6.22.	Informacje na temat ryzyka finansowego .....	42
6.23.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2020 roku. ....	44
6.24.	Zobowiązania warunkowe .....	44
6.25.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	45
6.26.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów .....	45
6.27.	Informacje o kosztach operacyjnych .....	46
6.28.	Podatek dochodowy .....	47
6.29.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu .....	48
6.30.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach .....	48
6.31.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych .....	48
6.32.	Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty .....	49
6.33.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych .....	49
6.34.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi .....	49
6.35.	Inne aktywa finansowe .....	52
6.37.	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy .....	53
6.38.	Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	53
6.39.	Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	53
6.40.	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO .....	53



## 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2020-12-31	2019-12-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.4	367 297	561 933
Nieruchomości inwestycyjne	6.8	2 109 004	2 562 955
Inwestycje w jednostki powiązane	6.7, 6.8	43 927 209	25 912 057
Inne aktywa finansowe	6.9	16 159 299	11 901 638
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.10	1 182 726	1 061 415
Pozostałe aktywa trwałe		626 250	235 350
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>64 371 785</b>	<b>42 235 348</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	6.11	40 308 934	46 426 262
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 409 895	5 229 077
Inwestycje krótkoterminowe	6.9	0	2 060 006
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		1 342 438	1 891 410
Inne aktywa finansowe	6.35	0	1 625 702
Pozostałe aktywa obrotowe		19 750	321 737
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>43 081 017</b>	<b>57 554 195</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>107 452 801</b>	<b>99 789 543</b>

<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	6.13	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.14	48 900 717	37 183 455
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>51 237 029</b>	<b>39 519 767</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów oraz inne zobowiązania finansowe	6.18	36 276 456	36 567 332
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.16	6 354	6 354



Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	6.18	36 282 810	36 573 686
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.17	10 000 000	2 913 071
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.17	6 119 527	13 171 125
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.17	3 079 498	6 633 594
Zobowiązania publiczno-prawne	6.17	483 937	13 299
Rezerwy krótkoterminowe	6.16	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	6.17	0	715 000
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		19 932 963	23 696 089
Zobowiązania i kapitały własne razem		107 452 801	99 789 543

## 2. Jednostkowy rachunek zysków i strat

	Nota	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.26	33 265 003	4 147 033
Koszt własny sprzedaży	6.27	-25 826 933	-1 182 654
Koszty sprzedaży i reklamy	6.27	-2 016 482	-1 901 028
Koszty ogólnego zarządu	6.27	-4 577 388	-3 888 799
Inne przychody		294 234	836 415
Inne koszty		-125 552	-2 097 540
Przychody finansowe		15 345 412	18 547 887
Koszty finansowe		-4 114 489	-2 859 612
Zysk przed opodatkowaniem		12 243 806	11 601 701
Podatek dochodowy	6.28	-526 544	-1 214 359
Zysk (strata) netto		11 717 262	10 387 342
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		5	4
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję		5	4



### 3. Jednostkowe sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Zysk (strata) netto	11 717 262	10 387 342
Inne całkowite dochody razem	0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>11 717 262</b>	<b>10 387 342</b>

### 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2020-01-01</b>	<b>2 336 312</b>	<b>37 183 455</b>	<b>39 519 767</b>
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0
<b>Stan na 2020-01-01 po korektach</b>	<b>2 336 312</b>	<b>37 183 455</b>	<b>39 519 767</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>11 717 262</b>	<b>11 717 262</b>
w tym			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>11 717 262</b>	<b>11 717 262</b>
Inne całkowite dochody razem			0
			0
<b>Stan na 2020-12-31</b>	<b>2 336 312</b>	<b>48 900 717</b>	<b>51 237 029</b>
<b>Stan na 2019-01-01</b>	<b>2 336 312</b>	<b>26 796 113</b>	<b>29 132 425</b>
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0
<b>Stan na 2019-01-01 po korektach</b>	<b>2 336 312</b>	<b>26 796 113</b>	<b>29 132 425</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
w tym			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 387 342</b>	<b>10 387 342</b>
Inne całkowite dochody razem		<b>0</b>	<b>0</b>
			0
<b>Stan na 2019-12-31</b>	<b>2 336 312</b>	<b>37 183 455</b>	<b>39 519 767</b>



## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 701
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-36 570	-2 055 990
Korekty razem	-22 118 507	-39 642 325
Amortyzacja	536 205	542 220
Zysk/strata z tytułu odsetek	-11 609 728	-15 809 250
Zyski/straty inwestycyjne	42 160	513 910
Zmiana stanu rezerw	0	-38 776
Zmiana stanu zapasów	6 117 328	-36 412 305
Zmiana stanu należności	2 654 182	1 398 045
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	-11 340 029	11 996 969
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	1 625 702	-1 625 702
Inne korekty	-10 144 327	-207 435
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-9 911 271	-30 096 614

<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wpływy	16 289 263	25 605 505
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	61 390	0
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	14 167 867	17 280 000
Zwrot wkładu	-12 107 861	3 265 079
Inne wpływy inwestycyjne	0	5 060 426
Wydatki	-11 663 090	-11 872 658
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 801	-112 000
Inwestycje w jednostki powiązane	0	-3 776 504
Pożyczki udzielone	-11 651 289	-7 984 154
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 626 173	13 732 847

<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy	45 363 024	37 683 507
Pożyczki i kredyty	45 363 024	10 560 365
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	27 123 142
Inne wpływy finansowe	0	0





Wydutki	-40 626 898	-21 449 014
Pożyczki i kredyty	-10 096 931	-4 956 219
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 938 000	-15 000 000
Płatności z tytułu leasingu	-33 828	-22 045
Odsetki zapłacone	-2 558 139	-1 470 750
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	4 736 126	16 234 492
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>-548 972</b>	<b>-129 274</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>	<b>-548 972</b>	<b>-129 274</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU</b>	<b>1 891 411</b>	<b>2 020 684</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>1 342 438</b>	<b>1 891 411</b>

## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego

### 6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	
Piotr Hofman	– Prezes Zarządu



#### Rada Nadzorcza

Jarosław Mielcarz	– Przewodniczący Rady
Waldemar Ołdak	– Członek Rady
Ewa Hofman	– Członek Rady
Irmina Kaczmarek	– Członek Rady
Aneta Klimek	– Członek Rady

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

## 6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

### 6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

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

Rachunek zysków i strat Spółka sporządziła w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Jednostka ujmuje transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz transakcji i zagadnień, w odniesieniu do których poszczególne MSSF wymagają zastosowania wartości godziwej. Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w notce 6.36.



Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

#### 6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów, których wpływ został opisany w nocie 6.2.4.

#### 6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych

##### Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

Dla potrzeb jednostkowego sprawozdania finansowego udziały w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wykazywane są w koszcie, tzn. wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości.

##### Rzeczowe aktywa trwałe

Na moment początkowego ujęcia Spółka ujmuje rzeczowe aktywa trwałe w koszcie, czyli cenę nabycia lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem pozycji otrzymanych w aporcje lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenę nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna	Okres
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %	10 - 40 lat
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki transportu	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 PLN	jednorazowo, w momencie oddania do użytkowania	100 %	

##### Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych jednostka zalicza środki trwałe w budowie. Grupa ta obejmuje zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.



Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do użytkowania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

#### **Leasing**

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są w bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich, który został oszacowany na 2-3 lata. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)



#### **Nieruchomości inwestycyjne**

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub czerpania korzyści z czynszów lub opłat dzierżawnych.

#### **Zapasy**

Zapasy obejmują materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe i towary, które:

- Stanowią materiały lub surowce przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług,
- Są w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej,
- Są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Na dzień bilansowy w ramach zapasów jednostka wykazuje również zaliczki na dostawy.

Na dzień bilansowy zapasy składników nabytych ujmowane są w cenie nabycia, a zapasów wytworzonych w koszcie wytworzenia, nie wyższych niż wartość możliwa do realizacji netto.

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.
3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.



W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.





#### **Wyroby gotowe**

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Wartość możliwa do realizacji netto jest to określana na podstawie zawartych transakcji lub rynkowych cen sprzedaży.

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności rozchód większości wyrobów gotowych ustalany jest na podstawie indywidualnych wartości poszczególnych pozycji.

#### **Towary**

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów do produkcji w toku.

#### **Należności**

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

#### **Zobowiązania**

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

#### **Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku oraz w kasie Jednostki, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.



Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o ewentualne należne odsetki, będącej odpowiednikiem ich zamortyzowanego kosztu.

#### **Kapitał własny**

Wniesione kapitały własne odzwierciedlające kapitał zakładowy wykazywane są w wartości nominalnej. Pozostałe kapitały własne ujmowane są na podstawie wartości przypisanej do transakcji, w wyniku której następuje ich ujęcie.

#### **Rezerwy**

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Spółka tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

#### **Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe**

Za zobowiązania warunkowe Spółka uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń i którego wystąpienie na dzień bilansowy jest mało prawdopodobne.

#### **Podatek odroczony**

Jednostka tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Spółce może wykorzystać.

#### **Instrumenty finansowe**

Spółka ujmuje, klasyfikuje i wycenia instrumenty finansowe i wynikające z nich aktywa i zobowiązania finansowe zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Spółka ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Na moment początkowego ujęcia Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących grup (kategorii):

- aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie.
- dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

- zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania (zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie).



Klasyfikacja instrumentów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9.



#### **Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie**

Jednostka klasyfikuje składnik aktywów jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie, gdy jest on utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, umowne warunki dotyczące danego składnika powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty, oraz składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej oraz z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Spółka klasyfikuje składnik aktywów finansowych jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy jeżeli jest to instrument pochodny niewykorzystywany w rachunkowości zabezpieczeń, składnik przeznaczonych do obrotu, a także wszelkie aktywa finansowe niezaliczone do:

- aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie lub
- dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Jednostka klasyfikuje składnik jako dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody jeżeli spełnione są poniższe warunki:

1. składnik jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno realizacja przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych dla potrzeb utrzymania płynności, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek do kwoty głównej pozostałej do spłaty,
3. składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

#### **Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody**

Jednostka klasyfikuje akcje i udziały do inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody w następujących okolicznościach:

- nie są to inwestycje w jednostki stowarzyszone, zależne i wspólne przedsięwzięcia,
- nie są to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- Zarząd jednostki podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.

#### **Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie obejmują pożyczki otrzymane (zaciągnięte), kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.



Zamortyzowany koszt zobowiązań finansowych ustalany jest z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

#### Przychody i koszty operacyjne

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, przedmiotem transakcji (nieruchomości i lokale) oraz warunkami prawnymi obowiązującymi w Polsce Jednostka uznaje, że spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w określonym momencie (zazwyczaj w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego wartość do lokali).

#### Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

### 6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok porównawczy zakończony 31 grudnia 2019 r.; z wyjątkiem zastosowania zmian wymienionych poniżej Standardów.

Standard	Opis zmiany	Wpływ na sprawozdanie
MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”	W standardzie zmieniono definicja przedsięwzięcia - w wyniku zmiany definicja uległa zawężeniu i można oczekiwać, że niektóre transakcje kwalifikowane dotychczas do przejęć zostaną zaliczone jako nabycie aktywów.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe”	Zmiany związane z reformą referencyjnych stóp procentowych „IBOR” opublikowane w 2019r. (zmiany modyfikują niektóre	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe



	szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, ukierunkowane reformę stóp referencyjnych, aby nie powodowała ona zakończenia rachunkowości zabezpieczeń	
<b>MSSF 16 „Leasing”</b>	Uproszczenie dot. zmian umów leasingu w związku z COVID-19. Uproszczenie dotyczy przede wszystkim oceny, czy zmiany umów stanowią modyfikacje leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie powoduje to zazwyczaj ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w którym występuje zdarzenie lub jako warunek, który powoduje obniżenie płatności.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”</b>	Zmiana precyzuje definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF</b>	Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę MSR podczas prac nad nowymi standardami i nie są wprost odzwierciedlone w MSSF. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe





rachunkowości do transakcji,  
które nie zostały uregulowane  
w obecnie obowiązujących  
MSSF.

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską:

Standard	Oczekiwana data wejścia w życie
<b>MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe</b>	1 stycznia 2023
<b>MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych</b>	1 stycznia 2023
<b>MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe</b>	1 stycznia 2022
<b>MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny</b>	1 stycznia 2022
<b>MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych</b>	1 stycznia 2022
<b>MSSF 9 Instrumenty finansowe - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny</b>	1 stycznia 2022
<b>MSR 41 Rolnictwo - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny</b>	1 stycznia 2022
<b>MSSF 16 Leasing - poprawki do przykładów ilustrujących</b>	1 stycznia 2022
<b>MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - odroczenie zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe</b>	1 stycznia 2021
<b>MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - zmiany związane z reformą IBOR</b>	1 stycznia 2021
<b>MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - zmiany związane z reformą IBOR</b>	1 stycznia 2021
<b>MSSF 9 Instrumenty finansowe - zmiany związane z reformą IBOR</b>	1 stycznia 2021
<b>MSSF 16 Leasing - zmiany związane z reformą IBOR</b>	1 stycznia 2021
<b>MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena - zmiany związane z reformą IBOR</b>	1 stycznia 2021
<b>MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe - zmiany dot. sprzedaży- lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami</b>	nieznany
<b>MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - sprzedaż lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami</b>	nieznany



#### 6.2.5. Zmiany wartości szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu Spółki dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane w sprawozdaniach finansowych wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Założenia, oceny, osądy i szacunki podlegają bieżącej weryfikacji. Do podstawowych obszarów dokonywania szacunków i przeprowadzania oceny należą:

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących,
- aktywo na podatek odroczony.

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 390 454	1 375 769
<b>Razem</b>	<b>1 390 454</b>	<b>1 375 769</b>

REZERWY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 394	6 394
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>256 354</b>	<b>256 354</b>

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 182 726	1 061 415

#### 6.3. Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności.

#### 6.4. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2020



	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto na początek okresu	66 690	165 452	573 276	805 419
Zwiększenia, w tym:	11 801	-	-	11 801
– nabycie	11 801	-	-	11 801
Zmniejszenia, w tym:	-	165 452	131 760	297 212
– sprzedaż	-	85 182	131 760	216 942
– inne	-	80 271	-	80 270
Wartość brutto na koniec okresu	78 491	-	441 516	520 007
Umorzenie na początek okresu	58 171	121 882	63 433	243 485
Umorzenia bieżące - zwiększenia	9 759	22 938	49 558	82 254
Zmniejszenia, w tym:	-	144 818	28 210	173 028
– sprzedaż	-	85 182	28 210	113 392
– inne	-	59 637	-	59 637
Umorzenie na koniec okresu	67 930	-	84 781	152 711
Wartość księgowa netto na początek okresu	16 480	71 095	329 180	1 052 112
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	-	-	-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	8 519	43 571	509 843	561 933
Wartość księgowa netto na koniec okresu	10 561	-	356 735	367 297
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	10 561	-	356 735	367 296

\* Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazano w nocie 6.5

#### Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	66 690	165 452	407 999	635 356	1 275 497



Zwiększenia, w tym:	-	-	433 316	-	433 316
– nabycie		-	112 000	-	112 000
– inne			321 316		321 316
Zmniejszenia, w tym:	-	-	268 039	635 356	903 395
– inne			268 039	635 356	903 395
Wartość brutto na koniec okresu	66 690	165 452	573 276	-	805 418
Umorzenie na początek okresu	50 210	94 357	78 819		223 386
Umorzenia bieżące - zwiększenia	7 961	27 525	52 783		88 268
Zmniejszenia, w tym:	-	-	68 169	-	68 169
– inne			68 169		68 169
Umorzenie na koniec okresu	58 171	121 881	63 433	-	243 485
Wartość księgowa netto na początek okresu	16 480	71 095	329 180	635 356	1 052 112
Odpis aktualizujący na początek okresu					-
Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	16 480	71 095	329 180	635 356	1 052 112
Wartość księgowa netto na koniec okresu	8 519	43 571	509 843	-	561 933
Odpis aktualizujący na koniec okresu					-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	8 519	43 571	509 843	-	561 933

#### 6.5. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym

Aktywa z tytułu praw do użytkowania obejmują w jednostce przede wszystkim prawa wieczystego użytkowania gruntów. Poniżej przedstawiono wartości bilansowe tych składników.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w nieruchomościach inwestycyjnych	
Wartość netto na początek okresu (01.01.2020)	212 000
Zwiększenia, w tym:	0
– nabycie	0
– inne	0



Zmniejszenia, w tym:(-)	0
- zbycie	0
- inne	0
<b>Wartość netto na koniec okresu (31.12.2020)</b>	<b>212 000</b>

Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Spółki zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niezwiększania wartości aktywów z tyt. praw do użytkowania (praw wieczystego użytkowania gruntów) o sumę zdyskontowanych płatności leasingowych, o nienaliczaniu amortyzacji i o niewykazywaniu zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i o ujmowaniu opłat na bieżąco jako koszty okresu lub nakłady powiększające wartość prowadzonych projektów inwestycyjnych.

#### 6.6. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2020- 31.12.2020	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronę środowiska	0	0
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	11 801	100 000
	<b>Razem</b>	<b>11 801</b>	<b>100 000</b>

#### 6.7. Inwestycje w jednostkach powiązanych

##### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2020r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym i prawach głosu	2020	2019
<b>Jednostki zależne</b>			
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	99%	10 939 592	10 939 592



JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	99%	6 922 654	6 922 654
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	99%	4 248 648	4 248 648
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	99%	4 866 208	0
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	99%	5 773 630	0
JP Development Sp. z o.o.	99%	5 370	5 370
HM Project Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Construction Sp. z o.o.	100%	5 506	5 506
HM Factory Sp. z o.o.	94%	10 831 408	3 779 260
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	70%	323 661	0
Projekt Wiklinowa Sp. z o.o.	50%	2 500	0
REB HMI Sp. z o.o.	50%	2 525	0
<b>Razem</b>		<b>43 927 209</b>	<b>25 912 057</b>

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

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetonowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

Wzrost inwestycji długoterminowych w jednostki powiązane wynika z wniesienia aportem dwóch nieruchomości prezentowanych w zapasach do spółek zależnych. Transakcje te miały również wpływ na zmniejszenie stanu zapasów.

W dniu 10.02.2020 r. HM Inwest S.A. nabyło od Piotra Hofmana 2.100 udziałów w spółce "SITGES QUALITY DEVELOPMENTS, S.L." z siedzibą w Sitges stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki. Cena za udziały została ustalona na poziomie 75.000 EUR.

W dniu 14.12.2020r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań St@rtap Sp.k. łączna wartość brutto aportu to kwota 4.860.686,94 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Sp. z o.o. Poznań St@rtap Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu. Na nieruchomości tej Spółka JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań St@rtap Sp. k. realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.





W dniu 21.12.2020r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Czarnucha w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp. k. Łączna wartość brutto aportu to kwota 5.760.936,89 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu.

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego i garażem podziemnym.



## 6.8. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2020 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych, w tym:			Inwestycje długoterminowe łącznie
		Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki	Razem	udziały lub akcje	udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 638	-	-	-	40 376 650
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 638	-	-	-	40 376 650
Zwiększenia w tym:	-	29 660 348	18 010 127	11 650 221	792 103	5 025	787 078	30 452 451
- nabycie	-	19 038 524	7 388 303	11 650 221	792 103	5 025	787 078	19 830 627
- przemieszczenie wewnętrzne	-	10 621 824	10 621 824	-	-	-	-	10 621 824
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(8 179 638)	-	(8 179 638)	-	-	-	(8 633 589)
- sprzedaż	-	(8 179 638)	-	(8 179 638)	-	-	-	(8 179 638)
- umorzenie / amortyzacja	(453 951)	-	-	-	-	-	-	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 109 004	59 294 405	43 922 184	15 372 220	792 103	5 025	787 078	62 195 512
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu -	2 109 004	59 294 405	43 922 184	15 372 221	792 103	5 025	787 078	62 195 512



wartość  
bilansowa

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2019 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych, w tym:			Inwestycje długoterminowe razem
		Razem	Inwestycje w jednostki powiązane udziały lub akcje	Inne aktywa finansowe – udzielone pożyczki	
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906	18 674 215	10 974 451	7 699 763	21 691 121
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 016 906	18 674 214	10 974 451	7 699 763	21 691 121
Zwiększenia w tym:	-	30 158 322	18 202 984	11 955 337	30 158 322
– nabycie	-	30 158 322	18 202 984	11 955 337	30 158 322
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(11 018 842)	(3 265 379)	(7 753 463)	(11 472 793)
– sprzedaż	-	(11 018 842)	(3 265 379)	(7 753 463)	(11 018 842)
– umorzenie / amortyzacja	(453 951)	-	-	-	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 637	40 376 650
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 562 955	37 813 695	25 912 057	11 901 637	40 376 650

6.9. Pożyczki udzielone krótkoterminowe i długoterminowe

Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
HM Factory Sp. z o.o.	4 490 000	11 818 110
JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k.	205 000	0



JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k.	200 000	0
HM Construction Sp. z o.o.	1 500	0
HM Project Sp. z o.o.	1 500	0
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	10 474 221	81 528
Pozostałe podmioty	787 078	
<b>Razem długoterminowe</b>	<b>16 159 299</b>	<b>11 901 638</b>
JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemen Sp.k.	0	2 060 006
<b>Razem krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>2 060 006</b>

#### 6.10. Aktywo z tytułu podatku odroczonego

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	197 478	223 250
2.	Naliczone odsetki	0	30 682
3.	Koszty sprzedaży spółek komandytowych	978 370	802 464
4.	Pozostałe	6 877	5 020
	<b>Razem</b>	<b>1 182 726</b>	<b>1 061 415</b>

#### 6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	33 824 769	46 426 262
3.	Produkty gotowe	6 484 165	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	<b>Razem</b>	<b>40 308 934</b>	<b>46 426 262</b>

Wzrost zapasów spowodowany jest zakupem nowych gruntów pod realizację inwestycji oraz nakładami na inwestycje w trakcie realizacji. Zakupiono nowe grunty w Poznaniu przy ulicy Ptasiej oraz w Dębkach.

Ponadto ponoszone były nakłady na realizowane inwestycje przy ul. Osieckiej, ul. Mehoffera, ul. Pustelnickiej oraz ul. Koprzywiańskiej w Warszawie.



Produkty gotowe to gotowe lokale w inwestycji przy ul. Osieckie i ul. Mehoffera w Warszawie. Większość lokali została sprzedana, jednak umowy przenoszące własność lokali zostały podpisane w roku następnym.

Zmniejszenie zapasów wynikało z wniesienia gruntów do spółek celowych, co zostało opisane w nocie 6.8

Zarząd dokonał oceny konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

## 6.12. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2020 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	313 030	-	331 935	-	331 935
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	1 515 644	1 375 769	1 989 605	1 390 454	599,151
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	139 874	-	599 151	-	599 151
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	1 375 769	1 375 769	1 390 454	1 390 454	0
Razem	1 828 674	1 375 769	2 321 540	1 390 454	931 086

Należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2019 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
--	-------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------	---------------------------------------



Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	93 464	-	313 030	-	313 030
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym	7 789 677	3 849 020	1 515 644	1 375 769	139 874
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 358 612	-	139 874	-	139 874
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 929 364	3 347 319	1 375 769	1 375 769	0
Razem	7 883 142	3 849 020	1 828 674	1 375 769	452 905

Jednostka wykazuje w jednostkowym sprawozdaniu finansowym udziały w jednostkach powiązanych oraz pożyczki udzielone w podmiotach powiązanych. Na dzień sprawozdawczy nie zidentyfikowano przesłanek utraty wartości dla udziałów w jednostkach powiązanych, w związku z czym nie ustalono dla nich odpisu zgodnie z MSR 36.

Na dzień sprawozdawczy przeprowadzono ocenę utraty wartości pożyczek udzielonych pod względem oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9). Oczekiwane straty kredytowe ustalane są z perspektywy kolejnych dwunastu miesięcy, jeżeli nie zidentyfikowano znaczącego pogorszenia ryzyka kredytowego związanego z istniejącą ekspozycją. W przypadku, gdy znacząco wzrosło ryzyko kredytowe, oczekiwane straty kredytowe liczone są z perspektywy pozostałego okresu życia wierzytelności.

Zarząd jednostki na bieżąco monitoruje sytuację finansową podmiotów powiązanych, ich dokonania i przepływy. Biorąc pod uwagę możliwości odzyskania pożyczonych kwot z majątku dłużników oraz niskie prawdopodobieństwo niewykonania przez nich swoich zobowiązań Zarząd jednostki ocenił oczekiwane straty kredytowe na nieistotne.

Dla pozostałych pozycji bilansowych spółka nie ustaliła odpisu aktualizującego.

#### 6.13. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosił 2.336.312 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:





Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwyczajne	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	1 675 418	72%	1 675 418	72%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	363 378	363 378	16%	363 378	16%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828	2%	47 828	2%
4.	Pozostali	249 688	249 688	10%	249 688	10%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwyczajne	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	1 911 466	82%	1 911 466	82%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004	223 004	10%	223 004	10%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828	2%	47 828	2%
4.	Pozostali	154 014	154 014,00	6%	154 014	5%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100 %

#### 6.14. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane w latach ubiegłych, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu.



Decyzją WZA zysk lat ubiegłych zaliczony został do kapitału zapasowego. Poniższa tabela obrazuje jego zmiany.

	2020	2019
<b>Zyski zatrzymane</b>		
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	26 796 113	23 724 212
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 387 342	3 071 901
a) zwiększenie (z tytułu)	10 387 342	3 071 901
– z podziału zysku	10 387 342	3 071 901
b) zmniejszenie (z tytułu)		-
2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	37 183 455	26 796 113
3. Zysk (strata) netto	11 717 262	10 387 342
4. Zyski zatrzymane razem	48 900 717	37 183 455

#### 6.15. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki rekomenduje przeniesienie zysku netto w kwocie 11 717 262 na kapitał zapasowy.

#### 6.16. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2020 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	-	-	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	-	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	-	-	250 000
Razem	256 354	-	-	256 354



Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2019 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85 392	-	79 038	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	288 776	-	38 776	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	288 776	-	38 776	250 000
Razem	374 168	-	117 814	256 354

#### 6.17. Zobowiązania krótkoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2020 r.

L p.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	-	-	-	-	-
b)	pozostałe	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	19 682 962	19 604 350	57 520	11 991	9 100
a)	kredyty i pożyczki	10 000 000	10 000 000			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	-	-			
c)	inne zobowiązania finansowe					



d)	z tytułu dostaw i usług	2 767 162	2 688 551	57 520	11 991	9 100
-	do 12 miesięcy	2 767 162	2 688 551	57 520	11 991	9 100
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	otrzymane na poczet dostaw	6 119 527	6 119 527			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	483 937	483 937			
h)	z tytułu wynagrodzeń	-	-			
i)	inne	312 335	312 335			
	<b>Razem</b>	<b>19 682 963</b>	<b>19 604 350</b>	<b>57 520</b>	<b>11 991</b>	<b>9 100</b>

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2019 r.

L. p.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>	<b>715 346</b>	<b>715 346</b>			
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	346	346			
b)	pozostałe	715 000	715 000			
2.	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>22 730 743</b>	<b>22 680 255</b>	<b>43 981</b>	<b>1 346</b>	<b>5 161</b>
a)	kredyty i pożyczki	2 765 000	2 765 000			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	148 071	148 071			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	6 361 760	6 311 271	43 981	1 346	5 161
-	do 12 miesięcy	6 361 760	6 311 271	43 981	1 346	5 161
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	otrzymane na poczet dostaw	13 171 125	13 171 125			



f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezp. społ.	13 299	13 299			
h)	z tytułu wynagrodzeń	20	20			
i)	inne	271 468	271 468			
	<b>Razem</b>	<b>23 446 089</b>	<b>23 395 601</b>	<b>43 981</b>	<b>1 346</b>	<b>5 161</b>



#### 6.18. Zobowiązania długoterminowe

Dane na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2020	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	10 317 471		10 317 471		
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	25 958 85		25 958 85		
-	kredyty bankowe i pożyczki	25 958 985		25 958 985		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych					
-	inne zobowiązania finansowe					
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	36 276 456		36 276 456		

Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	36 567 332		36 567 332		
-	kredyty bankowe i pożyczki	9 410 362		9 410 362		
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	27 123 142		27 123 142		
-	inne zobowiązania finansowe	33 828		33 828		
	Zobowiązania długoterminowe ogółem	36 567 332		36 567 332		

#### 6.19. Zobowiązania finansowe

Zmiany wysokości zobowiązań finansowych spowodowane są głównie spłatą obligacji i podpisaniem umowy kredytowej z Getin Noble Bank S.A.





W dniach 11- 13.05.2020 r. Spółka podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na:

- 1) jednorazową spłatę 27.938 obligacji na okaziciela serii D Spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 każda,
- 2) finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki.

Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.09.2022 r. Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku. W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie oraz Poznaniu, na których Spółka oraz jej spółka celowa realizują projekty deweloperskie;
- 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich;
- 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki;
- 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali;
- 5) przelewy wierzytelności z polis;
- 6) przelew wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000 zł;
- 7) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000 zł na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, na której Spółka realizuje projekt deweloperski.

Na dzień 31.12.2020r. zgodnie z warunkami umowy kredytowej dokonano spłaty 8.000.000 zł

Na dzień 31.12.2020r. Spółka wykazuje zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Zobowiązanie powstało w wyniku konwersji wypłaconych ponad zysk zaliczek w kwocie 10.317.471 zł.

## 6.20. Instrumenty finansowe

### 6.20.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2020 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	16 159 299
	- należności z tyt. dostaw i usług	931 085



	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	1 342 438
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	46 276 456
	- obligacje	-
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	2 767 162

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2019 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
	- pożyczki udzielone	13 961 644
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- należności z tyt. dostaw i usług	452 905
	- środki pieniężne i inne aktywa finansowe	3 517 113
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	12 175 362
	- obligacje	27 271 213
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	6 362 106

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

#### 6.20.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań

Dzień sprawozdawczy 31.12.2020r.



Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	10 770 000	36 591 456	0
w tym odsetki	770 000	315 000	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	3 079 497	0	0

Dzień sprawozdawczy 31.12.2019r.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	5 973 071	42 724 498	0
w tym odsetki	3 060 000	6 157 166	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	6 599 766	33 828	0



### 6.20.3. Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2020 r.

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	686 876	0,00	0,00	0,00
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	686 876	0,00	0,00	0,00
2.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	993 568	0,00	0,00	0,00
-	EMISJA OBLIGACJI SERII D	993 568	0,00	0,00	0,00
3.	Kredyty	848 595	0	0	0
-	KREDYT- BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	848 595	0	0	0
4.	Pozostałe odsetki	82 559	0,00	0,00	0,00
	Razem	2 694 157	0,00	0,00	0,00

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 2 694 157

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2019 r.

Lp	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Pożyczki	946 136	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	946 136	0	0	0
2.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 299 282	0	148 071	0
-	EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 299 282	0	0	0
-	EMISJA OBLIGACJI SERII D	0	0	148 071	0
3.	Pozostałe odsetki	12 303	0	0	0
	Razem	2 257 721	0	148 071	0



Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 2 257 720,98

**6.21. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9**

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2020	31.12.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	15 372 221	15 372 221	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	931 085	931 085	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone inne	787 078	787 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	1 342 438	1 342 438	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 767 162	2 767 162	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	46 276 456	46 276 456	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2019	31.12.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 961 644	13 961 644	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)





Należności z tytułu dostaw i usług	452 905	452 905	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	3 517 113	3 517 113	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	7 361 893	7 361 893	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredytów i pożyczek oraz emisji dłużnych papierów wartościowych oraz inne zobowiązania finansowe	39 480 404	39 480 404	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

## 6.22. Informacje na temat ryzyka finansowego

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

### Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.





Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.20.2.

#### Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne w odniesieniu do kontrahentów niepowiązanych.

Jednostka narażona jest na istotne ryzyko kredytowe w odniesieniu do pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym oraz udzielonym poręczeniom ich kredytów spełniających definicję gwarancji finansowych.

Dla takich pozycji jednostka przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. Etapie pierwszym Spółka ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

Wystąpienie utraty wartości oznacza konieczność oszacowania odzysku (kwot możliwych do odzyskania z danej inwestycji) w drodze sprzedaży pozycji, egzekucji zabezpieczeń (lub realizacji gwarancji posiadanych), windykacji z majątku dłużnika, restrukturyzacji bądź innych działań prowadzących do realizacji należnych kwot.

W przypadku, gdy jednostka nie zidentyfikowała utraty wartości, szacowane są oczekiwane straty kredytowe uwzględniające prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania (PD) przez dłużnika oraz potencjalny odzysk, który po zdyskontowaniu pozwala ustalić stratę w przypadku niewykonania zobowiązania (LGD).

Przez niewykonanie zobowiązania jednostka rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
- wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
- przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
- wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.

Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2019 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:



- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

#### **Ryzyko walutowe**

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

#### **Ryzyko zmiany cen**

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

#### **Ryzyko stopy procentowej**

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że przy poziomie oprocentowanego zadłużenia na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wzrost rynkowych stóp procentowych o 0,5 pp spowodowałby wzrost kosztów finansowania zewnętrznego o 231 tys. zł, zaś ich spadek obniżyłby koszt finansowania zewnętrznego o 231 tys. zł.

#### **6.23. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki na dzień 31 grudnia 2020 roku.**

Nie wystąpiły.

#### **6.24. Zobowiązania warunkowe**

Na dzień 31 grudnia 2020r. zobowiązania warunkowe występują w postaci do kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.493.666 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.



Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości 250.000

#### 6.25. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, z kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 mln	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów
2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000 zł 117.000 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025

#### 6.26. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

	2020	2019
1. Sprzedaż usług	2 863 106	2 585 706
2. Sprzedaż materiałów	0	-
3. Sprzedaż towarów	0	-
4. Sprzedaż produktów	30 372 092	1 561 326
5. Inne przychody ze sprzedaży	29 806	-
RAZEM	33 265 003	4 147 033
w tym:	-	-
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	33 265 003	4 147 033
Sprzedaż eksportowa		



#### 6.27. Informacje o kosztach operacyjnych

	2020	2019
<b>Koszty wg rodzajów</b>	<b>32 420 803</b>	<b>6 972 482</b>
1. Amortyzacja	536 205	542 220
2. Zużycie materiałów i energii	26 084 114	1 450 649
3. Usługi obce	3 675 654	2 853 957
4. Podatki i opłaty, w tym:	160 541	99 995
5. Wynagrodzenia	714 300	533 796
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	62 099	44 823
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 187 892	1 447 041



## 6.28. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy	2020	2019
Podatek dochodowy bieżący	647 855	2 165 072
Podatek odroczony	-121 311	-950 713
<b>Razem</b>	<b>526 544</b>	<b>1 214 359</b>

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanych w rachunku zysków i strat grupy pokazany jest w poniższej tabeli.

Uzgodnienie	2020	2019
Zysk brutto przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 701
Podatek wg stawki 19%	2 326 323	2 204 323
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	526 544	1 214 359
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z tytułu otrzymania zysku ze spółek komandytowych w kwocie 14 167 867, różnic trwałych kosztów w kwocie 309 705, opodatkowania zależnych spółek komandytowych w kwocie 5 751 879 oraz zmiany szacunku aktywa na podatek odroczony z tytułu kosztów sprzedaży rozliczanych podatkowo w późniejszych okresach.

Regulacje dotyczące podatków podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów podatkowych, które są uprawnione do nakładania kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest bardzo wysokie.

W konsekwencji, mimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą ostrożną politykę podatkową, nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.



#### 6.29. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Z początkiem marca 2021r. został w całości, przed czasem spłacony kredyt w Banku Spółdzielczym, zaciągnięty na refinansowanie zakupu nieruchomości w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego, w kwocie 1.920.000 zł.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

#### 6.30. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Spółka nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

#### 6.31. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2020	2019
Ogółem, z tego:		
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	3	2
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	3	2
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		





**6.32. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty**

W okresie obrotowym Spółka nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

**6.33. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych**

		2020	2019
1	Wynagrodzenie Zarządu	209 000	216 000
2	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	136 239	62 278
	RAZEM	345 239	278 278

**6.34. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi**

OPIS	TRANSAKCJA KUPNA	TRANSAKCJA SPRZEDAŻY
<b>Piotr Hofman</b>		
sprzedaż nieruchomości	1 319 175	-
najem lokalu usługowego	22 258	-
wynagrodzenie za poręczenia	605 546	-
odsetki od pożyczek	682 330	-
obsługa księgowa	-	7 380
refaktura kosztów	-	120
zaliczka na zakup lokalu	-	1 412 950
<b>PJ Development Sp. zoo</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 911
<b>PJ Inwestor Sp. zoo</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 542
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
<b>JP Development Sp. zoo</b>		



obsługa księgowa	-	2 952
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
<b>JP Development Sp. zoo Poznań Karpia Sp. K.</b>		
obsługa księgowa	-	22 140
obsługa biurowa	-	1 581 779
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
najem kontenera	-	16 974
znak licencyjny	-	50 738
wynagrodzenie za poręczenia	-	10 667
<b>JP Development Sp. zoo Poznań Niemena Sp. K.</b>		
obsługa księgowa	-	22 140
obsługa biurowa	-	723 232
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
znak licencyjny	-	29 766
odsetki od pożyczek	-	104 361
wynagrodzenie za poręczenia	-	34 854
<b>JP Development Sp. zoo Augustówka Sp. K.</b>		
obsługa księgowa	-	10 332
obsługa biurowa	-	705 438
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
najem kontenera	-	16 974
znak licencyjny	-	27 993
refaktury kosztów	-	32 972
<b>Inwestor HM Sp. zoo</b>		
obsługa księgowa	-	12 177
usługi najmu	-	210 330
refaktura kosztów	-	1 230
wynagrodzenie za poręczenia	35 487	-
<b>NOVA ŁACINA M Sp. z o.o. (dawniej MH Inwest Sp. z o.o.)</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 911
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	554
<b>JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp. K. (dawniej: MH Inwest Sp. zoo Sp. K.)</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	554
obsługa księgowa	-	2 952
aport nieruchomości przy ul. Czarnucha	-	5 760 937
refaktura kosztów dla inwestycji przy ul. Czarnucha	-	25 174



refaktura kosztów	2 657	-
<b>HB Inwestor Sp. zoo</b>		
obsługa księgowa	-	4 428
<b>HB Inwestor Sp. zoo SK</b>		
obsługa księgowa	-	17 712
obsługa biurowa	-	51 660
refaktura kosztów	8 979	-
refaktura kosztów	3 828	-
refaktury kosztów	75 819	-
konsultacje przy zakupie nieruchomości	272 317	-
usługa reklamy	422 871	-
konsultacje sprzedażowe	710 365	-
analizy, cenniki, biznesplany	82 410	-
<b>Timedix P. Hofman J. Mielcarz Sp. J.</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	2 214
<b>STARTAP WISŁA Sp. z o.o.</b>		
Podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
<b>JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.</b>		
podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
obsługa księgowa	-	246
aport nieruchomości przy ul. Czarnieckiego	-	4 860 687
refaktura kosztów inwestycji przy ul. Czarnieckiego	-	1 742
<b>HM PROJECT Sp. z o.o.</b>		
podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
<b>HM FACTORY Sp. z o.o.</b>		
znak licencyjny	-	53 081
podnajem części lokalu Fabryczna	-	10 184
odsetki od pożyczek	-	235 237
wynagrodzenie za poręczenia	-	203 957
refaktura kosztów	3 936	-
<b>HM CONSTRUCTION Sp. z o.o.</b>		
podnajem części lokalu Fabryczna	-	738
<b>Inwesta Mikołaj Mielcarz</b>		
usługi doradztwa	29 758	-
<b>Urszula Hofman</b>		
sprzedaż nieruchomości	1 072 500	-



Bartosz Dąbrowski, 3C Group Bartosz Dąbrowski		
odsetki od pożyczek	-	11 878
umowa zarządzania	264 204	-
ARP PREFABRYKACJA Sp. z o.o.		
podnajem biura	-	492
	pożyczki udzielone - saldo	pożyczki otrzymane - saldo
HM PROJECT SP. Z O.O.	1 500	-
HM CONSTRUCTION SP. Z O.O.	1 500	-
BARTOSZ DĄBROWSKI	197 078	-
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. STARTAP POZNAŃ Sp. K.	205 000	-
JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. HORYZONT POZNAŃ Sp. K.	200 000	-
HM FACTORY SP. Z O.O.	4 490 000	-
SQD	10 474 221	-
REB HMI PARKOWA SP. Z O.O.	590 000	-
JP DEVELOPMENT SP. Z O.O. AUGUSTÓWKA SP.K.	-	10 317 471
Piotr Hofman	-	9 726 098

#### 6.35. Inne aktywa finansowe

W pozycji Inne aktywa finansowe wykazano środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym, którymi spółka nie może dysponować, w związku z tym nie spełniają definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

#### 6.36. Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii Spółka nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach.

Spółka HM Inwest S.A. w ramach wsparcia z tarczy otrzymała subwencję finansową w kwocie 1.706.102 zł, która po spełnieniu określonych warunków będzie mogła być częściowo umorzona. Za okres 3 miesięcy (marzec, kwiecień, maj) w kwocie 24.544 zł przyznane zostało zwolnienie z opłacania składek ZUS.



Ponadto na okres 3 miesięcy (maj, czerwiec, lipiec) o wartości 159.272 zł zostały odroczone spłaty rat kapitałowych kredytu na nieruchomości przez Bank Spółdzielczy w Piasecznie.

**6.37. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy**

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd sprawozdania śródrocznego	74 200	79 300
2	Inne usługi poświadczające	0	0
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0
4	Pozostałe usługi	0	0
	<b>RAZEM</b>	<b>74 200</b>	<b>79 300</b>

**6.38. Informacje o jednostce wyższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Jednostka dominująca Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp. J. , spółka z siedzibą przy ul. Wąchockiej 3/2 w Warszawie nie planuje sporządzać skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia przewidzianego w art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

**6.39. Informacje o jednostce najniższego szczebla sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

HM Inwest S.A. jest jednostką najwyższego szczebla w Grupie kapitałowej i będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej.

**6.40. Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO**

Wybrane dane z jednostkowej sytuacji finansowej	31.12.2020 PLN	31.12.2019 PLN	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>Aktywa trwałe</b>	64 371 785	42 235 348	13 948 987	9 917 893
<b>Zapasy</b>	40 308 934	46 426 262	8 734 709	10 902 022



Należności krótkoterminowe	1 409 895	5 229 077	305 516	1 227 915
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 342 438	1 891 410	290 898	444 149
Kapitał własny	51 237 029	39 519 767	11 102 763	9 280 208
Zobowiązania długoterminowe	36 276 456	36 567 332	7 860 895	8 586 904
Zobowiązania krótkoterminowe	19 682 963	23 446 089	4 265 182	5 505 715
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6148	4,2585

Wybrane dane z jednostkowego Rachunku zysków i strat	okres	okres	okres	okres
	01.01.2020 -31.12.2020 PLN	01.01.2019 -31.12.2019 PLN	01.01.2020 -31.12.2020 EUR	01.01.2019 -31.12.2019 EUR
Przychody netto ze sprzedaży	33 265 003	4 147 033	7 434 849	964 023
Zysk przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 701	2 736 535	2 696 941
Zysk netto	11 717 262	10 387 342	2 618 851	2 414 650
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4742	4,3018

Warszawa, 30.04.2021r.

Zarząd:  
Piotr Hofman, Prezes Zarządu

Piotr Łukasz Hofman

Elektronicznie podpisany przez Piotr Łukasz Hofman  
Data: 2021.04.30 18:08:15 +02'00'

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:  
Anna Zawadka

Anna Zawadka

Elektronicznie podpisany przez Anna Zawadka  
Data: 2021.04.30 18:11:08 +02'00'



**2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.  
ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY 01.01.2020 – 31.12.2020 R.**



**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

**Grupy Kapitałowej**

**HM INWEST S.A.**

**za okres sprawozdawczy:**

**01.01.2020 – 31.12.2020**



**Spis treści**

<b>1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>	<b>3</b>
<b>2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>	<b>5</b>
<b>3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów</b>	<b>5</b>
<b>4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</b>	<b>6</b>
<b>5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>7</b>
<b>6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	<b>9</b>
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	9
6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości	10
6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego	10
6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości	11
6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych	11
6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	18
6.2.5. Zmiany wartości szacunków	20
6.3. Informacje na temat segmentów działalności	21
6.4. Wartości niematerialne i prawne	22
6.5. Rzeczowe aktywa trwałe	23
6.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska	26
6.8. Inne aktywa i zobowiązania	27
6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych	27
6.10. Zakres zmian inwestycji długoterminowych	28
6.11. Aktywa z tytułu podatku odroczonego	30
6.12. Zapasy	30
6.13. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	31
6.14. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych	33
6.15. Zyski zatrzymane	34
6.16. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy	34
6.17. Dane o stanie rezerw	34
6.18. Zobowiązania krótkoterminowe	36
6.19. Zobowiązania długoterminowe	38
6.20. Zobowiązania finansowe	39
6.21. Instrumenty finansowe	40
6.21.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych	40



6.21.2.	Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r.	
	41	
6.22.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	
	42	
6.23.	Informacje na temat ryzyka finansowego .....	43
6.24.	Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku.	45
6.25.	Zobowiązania warunkowe.....	46
6.26.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	46
6.27.	Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.....	47
6.28.	Informacje o kosztach operacyjnych.....	47
6.29.	Podatek dochodowy.....	47
6.30.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu.....	48
6.31.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach .....	49
6.32.	Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych .....	49
6.33.	Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty .....	50
6.34.	Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych .....	50
6.35.	Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych .....	50
6.36	Epidemia Covid-19 .....	51
6.37	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi .....	51
6.38	Pozostałe aktywa finansowe.....	53
	W pozycji Inne aktywa finansowe wykazano środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym, którymi spółka nie może dysponować, w związku z tym nie spełniają definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. ....	53
6.39	Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy .....	54
6.40	Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO.....	54



1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nota	2020-12-31	2019-12-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy		317 644	0
Wartości niematerialne i prawne	6.4	8 070	19 030
Rzeczowe aktywa trwałe	6.5	25 308 898	26 677 284
Inwestycje wyceniane metodą praw własności		5 000	0
Nieruchomości inwestycyjne	6.10	2 109 004	2 562 955
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	6.11	1 232 155	1 071 488
Pozostałe aktywa trwałe		2 041 448	235 400
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>31 022 219</b>	<b>30 566 158</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	6.12	145 100 193	118 632 242
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.13	12 966 706	11 072 426
Inwestycje krótkoterminowe		-	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6.35	14 495 075	7 544 763
Inne aktywa finansowe	6.38	-	3 093 494
Pozostałe aktywa obrotowe	6.8	1 392 398	1 142 376
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>173 954 372</b>	<b>141 485 302</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>204 976 591</b>	<b>172 051 460</b>



<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy		2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	6.15	29 128 779	26 988 804
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych		379	
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		31 465 470	29 325 116
Udziały niekontrolujące		519 310	44 623
Kapitał własny razem		31 984 780	29 369 739
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.19	42 592 937	53 733 584
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6.17	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		42 599 291	53 739 938
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6.18	16 416 269	17 312 827
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	6.18	97 084 906	49 704 005
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.18	15 298 837	21 242 760
Zobowiązania publiczno-prawne	6.18	1 258 006	432 190
<i>w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>		<i>291 000</i>	<i>0</i>
Rezerwy krótkoterminowe	6.17	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe		84 503	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		130 392 520	88 941 782
Zobowiązania i kapitały własne razem		204 976 591	172 051 460



## 2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Przychody ze sprzedaży	6.27	104 219 093	93 820 290
Koszt własny sprzedaży	6.28	(84 309 936)	(63 511 364)
Koszty sprzedaży i reklamy	6.28	(4 950 561)	(7 234 152)
Koszty ogólnego zarządu	6.28	(7 825 131)	(6 893 285)
Inne przychody		539 936	562 334
Inne koszty		(619 057)	(4 119 744)
Przychody finansowe		586 015	129 480
Koszty finansowe		(4 950 804)	(3 744 364)
Zysk przed opodatkowaniem		2 689 556	9 009 196
Podatek dochodowy	6.29	(527 826)	(1 637 267)
Zysk (strata) netto		2 161 730	7 371 929
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		2 139 974	6 371 521
udziałów niekontrolujących		21 756	1 000 407
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		0,92	2,73
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		0,92	2,73

## 3. Skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Zysk (strata) netto	2 161 730	7 371 928,73
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	379	0
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	379	0
Inne całkowite dochody razem	379	0,00
Całkowity dochód za okres	2 162 109	7 371 928,73





**Całkowite dochody przyporządkowane do:**

właścicieli jednostki dominującej	2 140 354	6 371 521
udziałów niekontrolujących	21 756	1 000 407

**4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804	-	29 325 116	44 623	29 369 739
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	26 988 804	-	29 325 116	44 623	29 369 739
Całkowity dochód za okres		2 139 974	379	2 140 354	21 756	2 162 109
w tym						-
Zysk (strata) netto		2 139 974		2 139 974	21 756	2 161 730
Inne całkowite dochody razem			379	379		379
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-		-
Zmiany w grupie kapitałowej				-	452 931	452 931
Stan na 2020-12-31	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Stan na 2019-01-01	2 336 312	23 450 128		25 786 440	(612 126)	25 174 315
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312	23 450 128		25 786 440	(612 126)	25 174 315



Całkowity dochód za okres	6 371 521	6 371 521	1 000 407,45	7 371 929
w tym		-		-
Zysk (strata) netto	6 371 521	6 371 521	1 000 407,45	7 371 929
Inne całkowite dochody razem	-	-	-	-
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	(2 832 845)	(2 832 845)	(343 659)	(3 176 504)
Stan na 2019-12-31	2 336 312	26 988 804	29 325 116	44 623 29 369 739

5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Nota	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	2 689 556	9 009 196
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(127 333)	(2 430 190)
Korekty razem	20 287 775	(17 979 506)
Amortyzacja	2 516 790	2 398 206
Zysk/strata z tytułu odsetek	3 396 690	2 719 476
Zyski/straty inwestycyjne	46 713	513 910
Zmiana stanu rezerw	-	(196 852)
Zmiana stanu zapasów	(26 207 297)	(62 428 710)
Zmiana stanu należności	(1 915 682)	(2 532 826)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	38 383 078	44 900 869
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	3 093 494	(2 593 094)
Inne korekty	973 989	(760 485)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 849 998	(11 400 500)
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wpływy	723 080	-
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	723 080	-
Splata pożyczek	-	-
Odsetki otrzymane	-	-



Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>(2 064 937)</b>	<b>(2 905 467)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 272 834)	(2 905 467)
Pożyczki udzielone	(792 103)	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 341 857)</b>	<b>(2 905 467)</b>

<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>39 878 618</b>	<b>103 220 947</b>
Wpływy netto z wydania udziałów	-	100
Pożyczki i kredyty	39 878 618	75 498 005
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	27 123 142
Inne wpływy finansowe	-	599 700
<b>Wydatki</b>	<b>(53 813 597)</b>	<b>(86 967 097)</b>
Wykup udziałów mniejszości	-	(3 776 654)
Pożyczki i kredyty	(22 330 786)	(65 588 773)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(27 938 000)	(15 000 000)
Płatności z tytułu leasingu	(33 828)	(22 045)
Odsetki zapłacone	(3 381 072)	(2 579 625)
Inne wydatki finansowe	(129 911)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(13 934 979)</b>	<b>16 253 850</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>6 950 312</b>	<b>1 947 883</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>	<b>6 950 312</b>	<b>1 947 883</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>7 544 763</b>	<b>5 596 880</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>14 495 075</b>	<b>7 544 763</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 001 170	3 000 000



## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu

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

#### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2020r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna



JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

#### ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2020 R.

W 2020 r. jednostka dominująca przejęła kontrolę nad dwoma podmiotami:

- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k. oraz
- Sitges Quality Developments S.L.

W związku z przejęciem kontroli nad JP Development Spółka z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. jednostka dominująca nie zidentyfikowała wartości firmy. Wskazana spółka nie prowadziła istotnej działalności gospodarczej prowadzonej przez ten podmiot. Znaczący wzrost wartości udziałów w tym podmiocie wiąże się z wniesieniem wkładu niepieniężnego do tego podmiotu w grudniu 2020 r.

W związku z przejęciem kontroli nad Sitges Quality Developments S.L. zidentyfikowano wartość firmy na kwotę 317 644. Cena przejęcia wynosiła 323 661 zł, a zidentyfikowane aktywa netto przypisane do jednostki dominującej wyniosły 6 017 zł.

#### 6.2. Podstawa sporządzania oraz zasady rachunkowości

##### 6.2.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

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

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





Jednostka dominująca i wszystkie podmioty w grupie kapitałowej ujmują transakcje i operacje gospodarcze zgodnie z istotą ekonomiczną. Sprawozdanie finansowe przygotowane zostało zgodnie z zasadą memoriału, z wyjątkiem rachunku przepływów pieniężnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem instrumentów finansowych oraz transakcji i zagadnień, w odniesieniu do których poszczególne MSSF wymagają zastosowania wartości godziwej.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski („PLN”).

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd jednostki dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek. Zarząd nie widzi również zagrożenia kontynuacji działalności spowodowanej pojawieniem się epidemii COVID-19. Ocenę Zarządu wpływu epidemii zawarto w notcie o zdarzeniach po dniu bilansowym.

Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

#### 6.2.2. Ogólne zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów wskazanych w notce 6.2.4.

#### 6.2.3. Zasady (polityka) rachunkowości dotycząca ujmowania i wyceny pozycji wynikowych i bilansowych

##### Jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia

W sprawozdaniu skonsolidowanym spółki zależne konsolidowane są metodą pełną poprzez uwzględnienie odpowiednich aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wprowadzenie odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu m.in. wewnątrzgrupowych transakcji. W sprawozdaniu skonsolidowanym jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia wykazywane są metodą praw własności.

##### Rzeczowe aktywa trwałe

Na moment początkowego ujęcia Grupa ujmuje rzeczowe aktywa trwałe w koszcie, czyli cenę nabycia lub koszcie wytworzenia, z wyjątkiem pozycji otrzymanych w aportcie lub nabytych w ramach zidentyfikowanego połączenia jednostek gospodarczych.

Na dzień bilansowy Grupa wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenę nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i





ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna	Okres
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %	10 - 40 lat
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki transportu	metoda liniowa	10 % - 33 %	3 - 10 lat
Środki trwałe o wartości poniżej 10.000 PLN	jednorazowo, w momencie oddania do użytkowania	100 %	

#### Środki trwałe w budowie

Do rzeczowych aktywów trwałych Grupa zalicza środki trwałe w budowie. Grupa ta obejmuje zaliczane do aktywów trwałych środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez grupę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania. Wartość środków trwałych w budowie powiększają różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań, służących finansowaniu zakupu lub budowy środka trwałego, za okres realizacji inwestycji. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań po oddaniu środków trwałych w budowie do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

#### Wartość firmy

Ujęta wartość firmy wykazywana jest w sprawozdaniu finansowym w wartości początkowej pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji. Jednostka testuje wartość firmy ze względu na utratę wartości wykorzystując wymagania MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – szacuje wartość odzyskiwalną ośrodka generującego przepływy pieniężne, do którego przypisana jest wartość firmy i porównuje ją z wartością bilansową aktywów (w tym wartości firmy) przypisanej do tego ośrodka.

#### Leasing

Grupa identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca Grupa ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego Grupa usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego Grupa pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca Grupa ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.



Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Grupa określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym Grupa nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Grupa stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich Grupa ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności Zarząd Grupy może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

#### **Nieruchomości inwestycyjne**

Na dzień bilansowy Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości lub czerpania korzyści z czynszów lub opłat dzierżawnych.

#### **Zapasy**

Zapasy obejmują materiały, produkcja w toku, wyroby gotowe i towary, które:

- Stanowią materiały lub surowce przeznaczone do zużycia w procesie produkcji lub świadczenia usług,
- Są w trakcie produkcji przeznaczonej do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej,
- Są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Na dzień bilansowy w ramach zapasów Grupa wykazuje również zaliczki na dostawy.

Na dzień bilansowy zapasy składników nabytych ujmowane są w cenie nabycia, a zapasów wytworzonych w koszcie wytworzenia, nie wyższych niż wartość możliwa do realizacji netto.

Zapasy obejmują w szczególności:

Koszt wytworzenia produktu i produkcji w toku obejmuje:

1. koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem. Koszty bezpośrednie obejmują wartość zużytych materiałów bezpośrednich, robocizny bezpośredniej oraz kosztów wydziałowych przypadających na konkretny produkt.
2. uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu do których zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają normalnemu wykorzystaniu zdolności produkcyjnych.



3. koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania produktów w okresie ich wytworzenia, jeżeli składnik zapasów wymaga długotrwałego procesu wytwarzania.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe przestają być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

W przypadku projektów deweloperskich Spółki, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto. Jeśli przewiduje się, że projekt budowlany będzie generował stratę, skutkuje to odpisem wartości produkcji w toku (w tym wartości ziemi), który ujmowany jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

#### **Wyroby gotowe**

Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne wraz z przynależnościami. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Wartość możliwa do realizacji netto jest to określana na podstawie zawartych transakcji lub rynkowych cen sprzedaży.

Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności rozchód większości wyrobów gotowych ustalany jest na podstawie indywidualnych wartości poszczególnych pozycji.

#### **Towary**

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego rozpoczęcie zostało opóźnione. Towary wycenione są według cen nabycia, przy czym cena ta do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego może być powiększana o koszty finansowania zewnętrznego związanego z zakupem gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, z zastrzeżeniem, że tak ustalona wartość gruntu lub prawa nie będzie wyższa od jego wartości możliwej do realizacji netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów do produkcji w toku.

#### **Należności**

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

#### **Zobowiązania**

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.



Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

**Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych**

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w banku oraz w kasie Spółek z grupy, a także krótkoterminowe lokaty i depozyty bankowe.

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej powiększonej o ewentualne należne odsetki, będącej odpowiednikiem ich zamortyzowanego kosztu.

**Kapitał własny**

Wniesione kapitały własne odzwierciedlające kapitał zakładowy wykazywane są w wartości nominalnej. Pozostałe kapitały własne ujmowane są na podstawie wartości przypisanej do transakcji, w wyniku której następuje ich ujęcie.

**Rezerwy**

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Grupa tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

**Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe**

Za zobowiązania warunkowe Grupa uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń i którego wystąpienie na dzień bilansowy jest mało prawdopodobne.



#### **Podatek odroczony**

Grupa tworzy aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego ustalone na podstawie oczekiwanej stawki opodatkowania podatkiem dochodowym.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Grupie może wykorzystać.

#### **Instrumenty finansowe**

Grupa ujmuje, klasyfikuje i wycenia instrumenty finansowe i wynikające z nich aktywa i zobowiązania finansowe zgodnie z MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

Na moment początkowego ujęcia Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących grup (kategorii):

- aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie,
- dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są jako:

- zobowiązania finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- pozostałe zobowiązania (zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie).

Klasyfikacja instrumentów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania grupami aktywów finansowych oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów i zobowiązań finansowych. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia, z wyjątkiem pozycji wykazywanych na moment pierwszego zastosowania MSSF 9.

#### **Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie**

Grupa klasyfikuje składnik aktywów jako wyceniany w zamortyzowanym koszcie, gdy jest on utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, umowne warunki dotyczące danego składnika powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównie i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty, oraz składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

Do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikowane są należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, należności pozostałe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycje te są wyceniane na dzień bilansowy w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej oraz z uwzględnieniem oczekiwanych strat kredytowych.

#### **Dłużne aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Grupa klasyfikuje składnik jako dłużne aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody jeżeli spełnione są poniższe warunki:



1. składnik jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno realizacja przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych dla potrzeb utrzymania płynności, oraz
2. warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek do kwoty głównej pozostałej do spłaty,
3. składnik nie jest przeznaczony do obrotu.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy jeżeli jest to instrument pochodny niewykorzystywany w rachunkowości zabezpieczeń, składnik przeznaczonych do obrotu, a także wszelkie aktywa finansowe niezaliczone do:

- aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie lub
- dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody,
- inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody.

#### **Inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody**

Grupa klasyfikuje akcje i udziały do inwestycji w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody w następujących okolicznościach:

- nie są to inwestycje w jednostki stowarzyszone, zależne i wspólne przedsięwzięcia,
- nie są to aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- Zarząd Grupy podjął decyzję o takiej klasyfikacji według własnego uznania na moment początkowego ujęcia takich składników.

#### **Utrata wartości aktywów finansowych**

Na dzień sprawozdawczy jednostka przeprowadza ocenę utraty wartości aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie jak i dłużnych aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody pod względem oczekiwanych strat kredytowych (MSSF 9). Oczekiwane straty kredytowe ustalane są z perspektywy kolejnych dwunastu miesięcy, jeżeli nie zidentyfikowano znaczącego pogorszenia ryzyka kredytowego związanego z istniejącą ekspozycją. W przypadku, gdy znacząco wzrosło ryzyko kredytowe, oczekiwane straty kredytowe liczone są z perspektywy pozostałego okresu życia wierzytelności.

Aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz inwestycje w instrumenty kapitałowe przez inne całkowite dochody ze względu na ich wycenę w wartości godziwej nie podlegają testom na utratę wartości.

#### **Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie obejmują pożyczki otrzymane (zaciągnięte), kredyty zaciągnięte, zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania handlowe (z tytułu dostaw i usług) oraz pozostałe zobowiązania podlegające MSSF 9. Koszty z tytułu odsetek ujmowane są przez spółkę w wyniku finansowym z wyjątkiem sytuacji, gdy kwalifikują się do ujęcia w wartości początkowej aktywów.

Zamortyzowany koszt zobowiązań finansowych ustalany jest z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

#### **Przychody i koszty operacyjne**

Grupa rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym





składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

W związku ze specyfiką prowadzonej działalności, przedmiotem transakcji (nieruchomości i lokale) oraz warunkami prawnymi obowiązującymi w Polsce Grupa uznaje, że spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w określonym momencie (zazwyczaj w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego wartość do lokali).

#### **Dywidendy**

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą Grupa zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

#### **6.2.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok porównawczy zakończony 31 grudnia 2019 r.; z wyjątkiem zastosowania zmian wymienionych poniżej Standardów.

Standard	Opis zmiany	Wpływ na sprawozdanie
<b>MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”</b>	W standardzie zmieniono definicja przedsiębiorstwa - w wyniku zmiany definicja uległa zawężeniu i można oczekiwać, że niektóre transakcje kwalifikowane dotychczas do przejęć zostaną zaliczone jako nabycie aktywów.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe”</b>	Zmiany związane z reformą referencyjnych stóp procentowych „IBOR” opublikowane w 2019r. (zmiany modyfikują niektóre szczegółowe wymogi w zakresie rachunkowości zabezpieczeń, ukierunkowane reformę stóp referencyjnych, aby nie powodowała ona zakończenia rachunkowości zabezpieczeń”	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>MSSF 16 „Leasing”</b>	Uproszczenie dot. zmian umów leasingu w związku z COVID-19. Uproszczenie dotyczy przede wszystkim oceny, czy zmiany umów stanowią modyfikacje	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe



	leasingu. Leasingobiorcy mogą skorzystać z uproszczenia polegającego na niestosowaniu wytycznych MSSF 16 dotyczących modyfikacji umów leasingowych. W rezultacie powoduje to zazwyczaj ujęcie ulg i zwolnień w zakresie leasingu jako zmiennych opłat leasingowych w okresie, w których występuje zdarzenie lub jako warunek, który powoduje obniżenie płatności.	
<b>MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”</b>	Zmiana precyzuje definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>Zmiany w zakresie Założeń Konceptyjnych w MSSF</b>	Zweryfikowane Założenia Konceptyjne są wykorzystywane przez Radę MSR podczas prac nad nowymi standardami i nie są wprost odzwierciedlone w MSSF. Niemniej jednak, podmioty przygotowujące sprawozdania finansowe mogą wykorzystywać Założenia Konceptyjne w celu opracowania polityk rachunkowości do transakcji, które nie zostały uregulowane w obecnie obowiązujących MSSF.	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Standard	Oczekiwana data wejścia w życie
<b>MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe</b>	1 stycznia 2023
<b>MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych</b>	1 stycznia 2023
<b>MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe</b>	1 stycznia 2022
<b>MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny</b>	1 stycznia 2022
<b>MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć - aktualizacja referencji do Założeń Konceptyjnych</b>	1 stycznia 2022



MSSF 9 Instrumenty finansowe - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny	1 stycznia 2022
MSR 41 Rolnictwo - poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardu w zakresie ujmowania oraz wyceny	1 stycznia 2022
MSSF 16 Leasing - poprawki do przykładów ilustrujących	1 stycznia 2022
MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - odroczenie zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe	1 stycznia 2021
MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 9 Instrumenty finansowe - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 16 Leasing - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena - zmiany związane z reformą IBOR	1 stycznia 2021
MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe - zmiany dot. sprzedaż)- lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	nieznany
MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - sprzedaż lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami	nieznany

#### 6.2.5. Zmiany wartości szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu Jednostki Dominującej/jednostki zależnej dokonania profesjonalnych osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane w sprawozdaniach finansowych wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Założenia, oceny, osądy i szacunki podlegają bieżącej weryfikacji. Do podstawowych obszarów dokonywania szacunków i przeprowadzania oceny należą:

- amortyzacja (okres użytkowania),
- wycena i ujmowanie rezerw,
- ustalanie odpisów aktualizujących,
- aktywo na podatek odroczony.



ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 490 254	1 375 769
<b>Razem</b>	<b>1 490 254</b>	<b>1 375 769</b>

REZERWY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 394	6 394
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>256 354</b>	<b>256 354</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 232 155	1 071 488

### 6.3. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	2020			2019		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	59 861 537	44 357 556	104 219 093	53 079 036	40 741 254	93 820 290
<b>Koszty operacyjne razem, w tym:</b>						
amortyzacja	536 205	1 976 032	2 512 237	542 220	1 855 985	2 398 206
<b>Koszty finansowe</b>	4 127 871	822 932	4 950 804	2 468 238	1 276 126	3 744 364



Zysk/strata segmentu	2 325 642	363 914	2 689 556	6 455 572	2 553 624	9 009 196
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	2 325 642	363 914	2 689 556	6 455 572	2 553 624	9 009 196
Podatek dochodowy	526 544	1 282	527 826	1 224 350	412 917	1 637 267
Zysk po opodatkowaniu	1 799 098	362 632	2 161 730	5 231 222	2 140 706	7 371 929
Aktywa segmentów	160 945 025	44 031 566	204 976 591	129 701 134	42 356 475	172 057 610

#### 6.4. Wartości niematerialne i prawne

Grupa na dzień 31.12.2019r. posiada wartości niematerialne o wartości brutto 62 062 o wartości umorzenia 53 992.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r. Grupa wykazuje wartość firmy powstałą w związku z przejęciem kontroli nad Sitges Quality Developments S.L. Przejęcie kontroli zostało opisane w punkcie 6.9.

Na dzień bilansowy nie wystąpiła utrata wartości wykazywanej wartości firmy.



6.5. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019

	Prawo wieczys- tego użytkowa- nia gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzeni a techniczne , maszyny	Środki trans- portu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	1 607 764	12 348 723	10 669 863	444 652	866 980	3 275 947	29 213 929
<b>Zwiększenia, w tym:</b>		3 094 367	895 333	93 000	57 734	545 703	4 686 137
– nabycie		3 094 367	895 333	93 000		545 703	4 628 403
– inne	-	-	-	-	57 734	-	57 734
<b>Zmniejszenia, w tym:(-)</b>	-	-	-	(184 452)	(185 873)	(3 821 649)	(4 191 974)
– inne	-	-	-	(184 452)	(185 873)	(3 821 649)	(4 191 974)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	1 607 764	15 443 090	11 565 196	353 200	738 841	-	29 708 091
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-	436 895	1 815 808	150 536	133 405	-	2 536 644
<b>Umorzenia bieżące - zwiększenia</b>	-	396 578	1 492 040	58 963	87 997	-	2 035 578
<b>Zmniejszenia, w tym:(-)</b>	-	-	-	(144 819)	(28 210)	-	(173 029)
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-	833 473	3 307 848	64 680	193 192	-	4 399 193
<b>Wartość księgowa netto na początek okresu</b>	1 607 764	11 911 828	8 854 055	294 115	733 575	3 275 947	26 677 284
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-





Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	11 911 828	8 854 055	294 115	733 575	3 275 947	26 677 284
Wartość księgowa netto na koniec okresu	1 607 764	14 609 617	8 257 348	288 520	545 649	-	25 308 898
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	-	-	-	-	-	-
Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego	1 607 764	14 609 617	8 257 348	288 520	545 649	-	25 308 898

\* Aktywa z tytułu praw do użytkowania wykazano w nocie 6.6.

**Rzeczowe aktywa trwałe na 31.12.2019**

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne, maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 603 699,26	12 248 448,90	9 759 441,83	232 651,89	690 930,24	2 330 336,60	26 865 508,72
Zwiększenia, w tym:	4 065,04	100 273,95	910 421,43	212 000,00	444 088,43	1 580 966,21	3 251 815,06
- nabycie	4 065,04	100 273,95	910 421,43	212 000,00	122 772,40	1 580 966,21	2 930 499,03
- inne	-	-	-	-	321 316,03	-	321 316,03
Zmniejszenia, w tym:(-)	-	-	-	-	268 039,03	635 356,22	903 395,25



– inne	-	-	-	-	268 039,03	635 356,22	903 395,25
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 607 764,30</b>	<b>12 348 722,85</b>	<b>10 669 863,26</b>	<b>444 651,89</b>	<b>866 979,64</b>	<b>3 275 946,59</b>	<b>29 213 928,53</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-	88 034,65	383 053,02	97 266,70	92 204,46	-	660 558,83
<b>Umorzenia bieżące - zwiększenia</b>	-	348 860,00	1 432 755,14	53 269,60	109 369,55	-	1 944 254,29
<b>Zmniejszenia, w tym: (-)</b>	-	-	-	-	68 169,07	-	68 169,07
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-	436 894,65	1 815 808,16	150 536,30	133 404,94	-	2 536 644,05
<b>Wartość księgowa netto na początek okresu</b>	<b>1 603 699,26</b>	<b>12 160 414,25</b>	<b>9 376 388,81</b>	<b>135 385,19</b>	<b>598 725,78</b>	<b>2 330 336,60</b>	<b>26 204 949,89</b>
<b>Odpis aktualizujący na początek okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na początek okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>	<b>1 603 699,26</b>	<b>12 160 414,25</b>	<b>9 376 388,81</b>	<b>135 385,19</b>	<b>598 725,78</b>	<b>2 330 336,60</b>	<b>26 204 949,89</b>
<b>Wartość księgowa netto na koniec okresu</b>	<b>1 607 764,30</b>	<b>11 911 828,20</b>	<b>8 854 055,10</b>	<b>294 115,59</b>	<b>733 574,70</b>	<b>3 275 946,59</b>	<b>26 677 284,48</b>
<b>Odpis aktualizujący na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość netto na koniec okresu po uwzględnieniu odpisu aktualizującego</b>	<b>1 607 764,30</b>	<b>11 911 828,20</b>	<b>8 854 055,10</b>	<b>294 115,59</b>	<b>733 574,70</b>	<b>3 275 946,59</b>	<b>26 677 284,48</b>



#### 6.6. Aktywa z tytułu praw do użytkowania - grunty w użytkowaniu wieczystym

Aktywa z tytułu praw do użytkowania obejmują w jednostce przede wszystkim prawa wieczystego użytkowania gruntów. Poniżej przedstawiono wartości bilansowe tych składników.

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w rzeczowych aktywach trwałych	Prawo wieczystego użytkowania gruntów wykazywane w nieruchomościach inwestycyjnych	Razem
Wartość netto na początek okresu (01.01.2020)	1 607 764	212 000,00	1 819 764
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	0	0	0
– nabycie	0	0	0
– inne	0	0	0
<b>Zmniejszenia, w tym:(-)</b>	0	0	0
- zbycie	0	0	0
- inne –			
przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów we własność	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu (31.12.2020)	1 607 764	212 000,00	1 819 764

Biorąc pod uwagę charakter prowadzonej działalności biznesowej, nieistotne kwoty płatności leasingowych w skali całej prowadzonej działalności oraz nieistotne wartości płatności zdyskontowanych, Zarząd Grupy zdecydował o zastosowaniu uproszczenia w postaci niezwiększania wartości aktywów z tyt. praw do użytkowania (praw wieczystego użytkowania gruntów) o sumę zdyskontowanych płatności leasingowych, o nienaliczaniu amortyzacji i o niewykazywaniu zobowiązań leasingowych dla wybranych umów i o ujmowaniu opłat na bieżąco jako koszty okresu lub nakłady powiększające wartość prowadzonych projektów inwestycyjnych.

#### 6.7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe oraz nakłady na ochronę środowiska

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2020 - 31.12.2020	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska	0	0
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	4 131 010	1 100 000



Razem	4 131 010	1 100 000
-------	-----------	-----------

Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwały to przede wszystkim nakłady poniesione przez spółkę zależną HM Factory Sp. z o.o. na budowę nowej hali produkcyjnej, zakup nowych maszyn i urządzeń do produkcji.

#### 6.8. Inne aktywa i zobowiązania

	31-12-2020	31-12-2019
Krótkoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne (aktywa)	1 392 398	1 142 376
Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne (zobowiązania)	0	0

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów to: koszty ubezpieczeń, abonamentów i prenumerat, koszty wynajmu, koszty prowizji od kredytu, koszty finansowe związane z poręczeniami oraz koszty związane z kontraktami HM Factory Sp. z o.o.

#### 6.9. Inwestycje w jednostkach powiązanych

##### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2019r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna



JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

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

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetonowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

#### ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2020 R.

W 2020 r. jednostka dominująca przejęła kontrolę nad dwoma podmiotami:

- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k. oraz
- Sitges Quality Developments S.L.

W związku z przejęciem kontroli nad JP Development Spółka z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. jednostka dominująca nie zidentyfikowała wartości firmy. Wskazana spółka nie prowadziła istotnej działalności gospodarczej prowadzonej przez ten podmiot. Znaczący wzrost wartości udziałów w tym podmiocie wiąże się z wniesieniem wkładu niepieniężnego do tego podmiotu w grudniu 2020 r.

W związku z przejęciem kontroli nad Sitges Quality Developments S.L. zidentyfikowano wartość firmy na kwotę 317 644. Cena przejęcia wynosiła 323 661 zł, a zidentyfikowane aktywa netto przypisane do jednostki dominującej wyniosły 6 017 zł.

#### 6.10. Zakres zmian inwestycji długoterminowych

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2020 r.

Nieruchomości inwestycyjne



		Inwestycje długoterminowe razem
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906	3 016 906
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	2 562 955	2 562 955
Zwiększenia w tym:	-	-
– nabycie		
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(453 951)
– sprzedaż		
– umorzenie / amortyzacja	(453 951)	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 109 004	2 109 004
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 109 004	2 109 004

Inwestycje długoterminowe na 31.12.2019 r.

	Nieruchomości inwestycyjne	Inwestycje długoterminowe razem
Stan na początek okresu wg ceny nabycia	3 016 906	3 016 906
Odpisy aktualizujące wartość na początek okresu		
Stan na początek okresu - wartość bilansowa	3 016 906	3 016 906
Zwiększenia w tym:	-	-
– nabycie		
Zmniejszenia (-)	(453 951)	(453 951)
– sprzedaż		





– umorzenie / amortyzacja	(453 951)	(453 951)
Stan na koniec okresu - wartość netto przed odpisem	2 562 955	2 562 955
Odpisy aktualizujące wartość na koniec okresu	-	-
Stan na koniec okresu - wartość bilansowa	2 562 955	2 562 955

**6.11. Aktywa z tytułu podatku odroczonego**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Koszty sprzedaży Spółki	1 175 848	1 025 714
2.	Naliczone odsetki	0	40 755
4.	Pozostałe	56 306	5 019
	<b>Razem</b>	<b>1 232 155</b>	<b>1 071 488</b>

**6.12. Zapasy**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	<b>Materiały</b>	<b>951 959</b>	<b>875 417</b>
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	951 959	875 417
2.	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>83 428 418</b>	<b>104 428 229</b>
	-działalność deweloperska	83 428 418	104 428 229
	-działalność produkcyjna	0	0
3.	<b>Produkty gotowe</b>	<b>60 053 931</b>	<b>13 328 596</b>
	-działalność deweloperska	54 121 799	7 974 483
	-działalność produkcyjna	5 932 132	5 354 113
4.	<b>Towary</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5.	<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>20 384</b>	<b>0</b>
	<b>Razem</b>	<b>145 100 193</b>	<b>118 632 242</b>

Wzrost zapasów spowodowany jest zakupem nowych gruntów pod realizację inwestycji oraz nakładami na inwestycje w trakcie realizacji. Zakupiono nowe grunty w Poznaniu przy ul. Ptasiej oraz w Dębkach.



Ponadto ponoszone były nakłady na realizowane inwestycje przy ul. Koprzywiańskiej i ul. Pustelnickiej w Warszawie oraz ul. Karpią i ul. Niemena w Poznaniu.

Produkty gotowe w działalności deweloperskiej to wybudowane i niesprzedane lokale mieszkalne w inwestycji przy ul. Osieckiej i ul. Mehoffera w Warszawie oraz przy ul. Karpią w Poznaniu.

Produkty gotowe w działalności produkcyjnej to wyprodukowane elementy prefabrykowane.

Zarząd dokonał oceny konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego na podstawie analizy kosztu wytworzenia i wartości możliwej do zrealizowania netto.

Żaden z obecnie realizowanych projektów budowlanych nie będzie generował straty.

#### 6.13. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2020 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
<b>Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów pozostałych, w tym</b>	4 880 932	1 375 769	9 205 391	1 490 524	8 205 391
- należności nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	2 826 774	0	6 378 617	0,00	6 378 617
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	2 054 157	1 375 769	2 595 399	1 490 524	1 104 875

Grupa zidentyfikowała odpisy aktualizujące dla należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31.12.2019 r.

	Kwota brutto na początku roku	Odpis aktualizujący na początku roku	Kwota brutto na koniec roku	Odpis aktualizujący na koniec roku	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
<b>Należności z tytułu dostaw i usług od</b>	7 857 524,00	3 347 318,84	4 880 931,58	1 375 769,22	3 505 162,36



<b>podmiotów pozostałych, w tym</b>					
- należności					
nieprzeterminowane na dzień sprawozdawczy	4 429 862,0	0,00	2 826 774,35	0,00	2 826 774,35
- należności przeterminowane na dzień sprawozdawczy	3 929 363,70	3 347 318,84	2 054 157,23	1 375 769,22	678 388,01

Dla pozostałych pozycji bilansowych Grupa nie ustaliła odpisu aktualizującego.

Testy na utratę wartości dotyczące poszczególnych grup aktywów przeprowadzono zgodnie z polityką rachunkowości bazującą na wytycznych właściwych regulacji międzynarodowych i odnoszącą się do określonych pozycji bilansowych:

- zapasy – MSR 2 „Zapasy”;
- rzeczowe aktywa trwałe – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- wartość firmy – MSR 36 „Utrata wartości aktywów”;
- dłużne aktywa finansowe (w tym należności z tytułu dostaw i usług) – MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.



**6.14. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji (udziałów), w tym uprzywilejowanych**

Kapitał akcyjny jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosił 2.336.312 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku wśród akcjonariuszy jednostki dominującej znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwyczajne	Wartość nominalna akcji	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procento wy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	1 675 418	72%	1 675 418	72%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	363 378	363 378	16%	363 378	16%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828	2%	47 828	2%
4.	Pozostali	249 688	249 688	10%	249 688	10%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku wśród akcjonariuszy jednostki dominującej znajdowali się:

Lp	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju zwyczajne	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	1 911 466,00 zł	81,82%	1 911 466	81,82%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004	223 004,00 zł	9,55%	223 004	9,55%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828,00 zł	2,05%	47 828	2,05%
4.	Pozostali	154 014	154 014,00 zł	6,59%	154 014	6,59%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100,00%	2 336 312	100,00%



#### 6.15. Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zyski (straty) wygenerowane (w bieżącym okresie i w latach ubiegłych) przez podmioty w grupie kapitałowej, które nie zostały rozdzielone w formie dywidendy oraz zysk/stratę danego okresu, bądź nie zostały przypisane do udziałowców niekontrolujących. W ramach zysków zatrzymanych Grupa wykazuje również skutki zmian w zakresie stanu posiadania jednostek zależnych. Zyski (straty) wygenerowane przez poszczególne spółki w grupie mogą być przez nie wykazywane w ramach:

- kapitałów zapasowych,
- kapitałów rezerwowych,
- zysków i strat z lat ubiegłych,
- zysk (strata) okresu.

	2020	2019
<b>ZYSKI ZATRZYMANE</b>		
Zyski zatrzymane na początek okresu	26 988 804	23 450 128
Zysk (strata) netto	2 139 974	6 371 521
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	0	-2 832 845
Zyski zatrzymane na koniec okresu	29 128 779	26 988 804

#### 6.16. Propozycja co do sposobu podziału zysku za rok obrotowy

Zarząd jednostki dominującej rekomenduje przeniesienie zysku netto jednostki dominującej w kwocie 11 717 262 zł na kapitał zapasowy. Zarząd jednostki zależnej HM Factory Sp. z o.o. rekomenduje zysk netto w kwocie 362 632 przeznaczyć na kapitał zapasowy. Zysk netto JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. rekomenduje w kwocie 4 912 213,17 przeznaczyć na wypłatę zysku dla wspólników, zysk netto JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. rekomenduje w kwocie 1 304 177 przeznaczyć na pokrycie straty z lat ubiegłych. Straty jednostek zależnych wykazywane są w zyskach zatrzymanych.

#### 6.17. Dane o stanie rezerw

Dane za okres sprawozdawczy kończący się 31.12.2020 r.

	Stan na pierwszy dzień roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku



	obrotoweg o		obrotoweg o	
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	-	0	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	250 000	-	0	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	250 000	-	0	250 000
<b>Razem</b>	<b>256 354</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>256 354</b>





Dane porównawcze dla okresu kończącego się 31.12.2019 r.

	Stan na pierwszy dzień roku obrotowego	Zwiększenia	Wykorzystanie	Stan na ostatni dzień roku obrotowego
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85 392	-	79 038	6 354
2. Na świadczenia emerytalne i podobne, w tym:	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy, w tym:	288 776	-	38 776	250 000
a) długoterminowe, w tym:	-	-	-	-
b) krótkoterminowa, w tym:	288 776	-	38 776	250 000
<b>Razem</b>	<b>374 168</b>	<b>-</b>	<b>117 814</b>	<b>256 354</b>

#### 6.18. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2020 r., z pominięciem rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					
b)	pozostałe					
2.	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>130 058 017</b>	<b>51 447</b>	<b>57 520</b>	<b>11 991</b>	<b>9 100</b>
a)	kredyty i pożyczki	16 416 269	16 416 269			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	0	0			
c)	inne zobowiązania finansowe					



d)	z tytułu dostaw i usług	12 316 658	12 308 047	57 520	11 991	9 100
-	do 12 miesięcy	12 316 658	12 308 047	57 520	11 991	9 100
-	powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	97 084 906	97 084 906			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpiec. społ.	1 258 006	1 258 006			
h)	z tytułu wynagrodzeń	57 717	57 717			
i)	inne	2 924 462	2 924 462			
	<b>Razem</b>	<b>130 058 017</b>	<b>83 893 153</b>	<b>57 520</b>	<b>11 991</b>	<b>9 100</b>

Zobowiązania krótkoterminowe na koniec okresu sprawozdawczego kończącego się 31.12.2019 r., z pominięciem rezerw i rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2019	Zobowiązania bieżące	Zobowiązania przeterminowane do 6 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane od 6-12 miesięcy	Zobowiązania przeterminowane powyżej 12 miesięcy
1.	<b>Wobec jednostek powiązanych</b>					
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:					
b)	pozostałe					
2.	<b>Wobec pozostałych jednostek</b>	<b>88 691 782</b>	<b>83 893 153</b>	<b>4 417 959</b>	<b>12 116</b>	<b>368 554</b>
a)	kredyty i pożyczki	17 164 756	17 164 756			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	148 071	148 071			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	20 159 713	15 361 084	4 417 959	12 116	368 554
-	do 12 miesięcy	20 159 713	15 361 084	4 417 959	12 116	368 554
-	powyżej 12 miesięcy					



e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw - zobowiązania z tytułu umów z klientami	49 704 005	49 704 005		
f)	zobowiązania wekslowe z tytułu				
g)	podatków, ceł, ubezpiec. społ.	432 190	432 190		
h)	z tytułu wynagrodzeń	135 746	135 746		
i)	inne	947 301	947 301		
	<b>Razem</b>	<b>88 691 782</b>	<b>83 893 153</b>	<b>4 417 959</b>	<b>12 116</b>
					<b>368 554</b>

**6.19. Zobowiązania długoterminowe**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2020	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	42 592 937		42 592 937	0	
-	kredyty bankowe i pożyczki	42 592 937		42 592 937	0	
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	0		0	0	
-	inne zobowiązania finansowe	0		0	0	
	<b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>	<b>42 592 937</b>		<b>47 368 976</b>	<b>0</b>	

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2019	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat	Wymagalne powyżej 5 lat
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych					
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	53 733 584		47 368 976	6 364 608	



-	kredyty bankowe i pożyczki	26 576 614	20 212 006	6 364 608
-	z tytułu dłużnych papierów wartościowych	27 123 142	27 123 142	
-	inne zobowiązania finansowe	33 828	33 828	
	<b>Zobowiązania długoterminowe ogółem</b>	<b>53 733 584</b>	<b>47 368 976</b>	<b>6 364 608</b>

#### 6.20. Zobowiązania finansowe

Zmiany zobowiązań finansowych spowodowane są głównie zawarciem umowy kredytowej z Getin Noble Bank oraz spłatą obligacji serii D, zaciągnięciem pożyczek od Piotra Hofmana w jednostce dominującej oraz spłatą kredytów deweloperskich przez spółki zależne.

W dniach 11- 13.05.2020 r. Spółka podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na:

- 1) jednorazową spłatę 27.938 obligacji na okaziciela serii D Spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 każda,
- 2) finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki.

Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.09.2022 r.

Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku.

W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie oraz Poznaniu, na których Spółka oraz jej spółka celowa realizują projekty deweloperskie;
- 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich;
- 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki;
- 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali;
- 5) przelewy wierzytelności z polis;
- 6) przelewy wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000 zł;

Na dzień 31.12.2020r. zgodnie z warunkami umowy kredytowej dokonano spłaty 8.000.000 zł

W dniu 31.08.2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. spłaciła w całości, przed czasem kredyt w Banku Millennium S.A. zaciągnięty na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena w Poznaniu w kwocie 14.000.000 zł.

W dniu 01.10.2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. spłaciła w całości, przed czasem kredyt w Banku Millennium S.A. zaciągnięty na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Karpia w Poznaniu w kwocie 35.500.000 zł.

Spółka HM Inwest S.A. podpisała kolejne umowy pożyczki z Piotrem Hofmanem.



## 6.21. Instrumenty finansowe

### 6.21.1. Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2020 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	787 078
	- należności z tyt. dostaw i usług	8 205 391
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 495 075
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	59 009 206
	- obligacje	0
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	12 316 658

Klasyfikacja aktywów i zobowiązań finansowych na 31.12.2019 r. zgodnie z MSSF 9.

Portfel/Kategoria	Charakterystyka	Wartość bilansowa
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu/aktywa finansowe w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	Nie występują
2. Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	- pożyczki udzielone	Nie występują
	- należności z tyt. dostaw i usług	3 502 235
	- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 638 258
3. Dłużne aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
4. Aktywa finansowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	-	Nie występują
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują
6. Pozostałe zobowiązania finansowe (zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie)	- pożyczki otrzymane i kredyty	43 775 199
	- obligacje	27 271 213,06
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	20 159 712,74



Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej.

**6.21.2. Analiza umownych terminów wymagalności zobowiązań na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r.**

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	17 808 269	44 528 587	867 550
w tym odsetki:	1 392 000	2 181 200	622 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 298 837	0	0

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2020 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Kredyty bankowe	1 473 813			
2.	Pożyczki	686 876	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	686 876	0	0	0
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	442 104	0	0	0
	EMISJA OBLIGACJI SERII D	442 104		0	0
	Razem	2 602 793	0	0	0

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 3.028.238,77

Odsetki zrealizowane i naliczone w okresie sprawozdawczym kończącym się w dniu 31.12.2019 r.





Lp.	Wyszczególnienie	Odsetki zrealizowane	Odsetki niezrealizowane, o terminie płatności		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy
1.	Kredyty bankowe	463 282			
2.	Pożyczki	946 16	0	0	0
-	POŻYCZKA - BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ	946 136			
3.	Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	1 470 750	0	148 071	0
-	EMISJA OBLIGACJI SERII C	1 470 750			
	EMISJA OBLIGACJI SERII D			148 071	
	Razem	2 880 167	0	148 071	0

Odsetki zrealizowane to odsetki naliczone i zapłacone do dnia bilansowego. Odsetki niezrealizowane to odsetki naliczone do dnia bilansowego (lub na ten dzień), lecz jeszcze niezapłacone.

Odsetki ujęte w kosztach finansowych: 3.028.238

#### 6.22. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2020	31.12.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług	8 205 391	8 205 391	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	787 078	787 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14 495 075	14 495 075	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	12 316 658	12 316 658	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	59 009 206	59 009 206	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Pozycja bilansowa
-------------------	-------------------	-----------------	-------------------



	31.12.2019	31.12.2019	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	
Należności z tytułu dostaw i usług	3 502 235	3 502 235	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	10 638 258	10 638 258	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	21 708 778	21 708 778	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	71 012 584	71 012 584	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej. W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miało wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

#### 6.23. Informacje na temat ryzyka finansowego

Z uwagi na niską istotność ryzyk Grupa nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

##### Ryzyko płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne. W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania. Informacje na temat umownych przepływów pieniężnych zaprezentowano w nocie 6.21.2.

##### Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne w odniesieniu do kontrahentów niepowiązanych.



Dla pozycji narażonych na ryzyko kredytowe Grupa przeprowadza test na utratę wartości przewidziany przez MSSF 9 w zakresie oczekiwanych strat kredytowych. Etapie pierwszym Grupa ocenia, czy wystąpiła utrata wartości (zdarzenie niewykonania zobowiązania skutkujące przewidywaną stratą).

Wystąpienie utraty wartości oznacza konieczność oszacowania odzysku (kwot możliwych do odzyskania z danej inwestycji) w drodze sprzedaży pozycji, egzekucji zabezpieczeń (lub realizacji gwarancji posiadanych), windykacji z majątku dłużnika, restrukturyzacji bądź innych działań prowadzących do realizacji należnych kwot. W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług wysokość odpisów przedstawiono w notce 6.13.

W przypadku, gdy Grupa nie zidentyfikowała utraty wartości, szacowane są oczekiwane straty kredytowe uwzględniające prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania (PD) przez dłużnika oraz potencjalny odzysk, który po zdyskontowaniu pozwala ustalić stratę w przypadku niewykonania zobowiązania (LGD).

Przez niewykonanie zobowiązania Grupa rozumie:

- zaleganie ze spłatą należnych kwot przez dłużnika przez określony okres,
- wystąpienie bądź oczekiwane wystąpienie znacznych trudności finansowych dłużnika,
- przyznanie dłużnikowi ze względu na jego problemy ekonomiczno-finansowe udogodnień w spłacie zobowiązania, których nie otrzymałby w innych okolicznościach,
- wystąpienie lub oczekiwane wystąpienie znaczących zmian w środowisku gospodarczym dłużnika, które prawdopodobnie doprowadzą do znaczącego pogorszenia jego sytuacji finansowej.

Grupa szacuje oczekiwane straty kredytowe w ujęciu kolejnych 12 miesięcy, jeżeli od dnia początkowego ujęcia pozycji do dnia bilansowego nie nastąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego dla danego dłużnika lub instrumentu. Spółka szacuje oczekiwane straty kredytowe w pozostałym okresie życia instrumentu, jeżeli wystąpiło znaczące pogorszenie ryzyka kredytowego instrumentu lub dłużnika od momentu jego początkowego ujęcia.

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2019 r. oszacowane oczekiwane straty z tytułu ryzyka kredytowego uwzględniające:

- ekspozycję bilansową (należności z tytułu pożyczek) oraz potencjalne roszczenia banków (gwarancje finansowe),
- brak wystąpienia znaczącego wzrostu (pogorszenia) ryzyka kredytowego,
- prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania,
- oszacowaną stratę kredytową,

uznano za nieznaczące. Wynikało to zarówno z niskiego PD, jak i niskiego wskaźnika straty kredytowej (LGD).

#### Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

#### Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

#### Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki



między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie. Przeprowadzona analiza wskazuje, że przy poziomie oprocentowanego zadłużenia na dzień bilansowy 31.12.2020 r. wzrost rynkowych stóp procentowych o 0,5 pp spowodowałby wzrost kosztów finansowania zewnętrznego o 295 tys. zł, zaś ich spadek obniżyłby koszt finansowania zewnętrznego o 295 tys. zł.

#### 6.24. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku.

W dniach 11- 13.05.2020 r. Emitent podpisał z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2.

W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będzie m.in.:

hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000,00 zł na zabezpieczenie kapitału, odsetek oraz innych należności ubocznych wynikających z Umowy (w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności Banku, kosztów monitorowania realizacji inwestycji, kosztów zastępczego wykonania obowiązków Kredytobiorcy przez Bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń Kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie), ustanowiona na rzecz Banku na:

- a) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Pustelnickiej, stanowiącej działkę o nr ew. 20 z obrębu 0509, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr WA6M/0036665/9,
- b) nieruchomości położonej w Poznaniu, stanowiącej działkę o nr ew. 25/7, z obrębu 005, dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta po jej wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr PO2P/00101939/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- c) nieruchomości położonej w Poznaniu, stanowiącej działkę o nr ew. 9/6, z obrębu 005, dla której zostanie założona odrębna księga wieczysta po jej wyodrębnieniu z księgi wieczystej nr PO2P/00110926/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych,
- d) udziale przysługującym Dłużnikowi Rzeczowemu w nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Augustówka, złożonej z działek o nr ew. 105/3, 117/1 i 134/1, z obrębu 0534, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr
- e) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Osieckiej, złożonej z działek o nr ew. 16 i 14/3, z obrębu 3-05-09, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00101256/6,
- f) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Mehoffera, stanowiącej działkę nr ew. 51/10, z obrębu 4-01-22, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00210145/1,
- g) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koprzywiańskiej, stanowiącej działkę nr ew. 176, z obrębu 3-04-16, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00228160/2,



Rodzaj zabezpieczenia	Wyszczególnienie zabezpieczonego zobowiązania	Wartość zabezpieczenia
<b>- hipoteka, w tym:</b>		
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018	9 300 000	14 880 000
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt inwestycyjny nr 11930/18/406/04 z dn. 10.08.2018	9 450 000	15 120 000
- hipoteka na nieruchomości KW nr PL10/00043087/0 na rzecz Millenium /Bank dot. Umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr A1/11929/18/400/04 z dn. 10.08.2018	2 000 000	3 200 000
- zastaw rzeczowych aktywów trwałych – umowa przewłaszczenia zbioru środków trwałych z dn. 31.08.2018 – jako zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego o numerze 11931/18/406/04 z dn. 10.08.2018	19 940 064	7 080 000
- inne: przewłaszczenie na zabezpieczenie kwoty pieniężnej w wysokości 3 mln PLN na rzecz Millenium Bank	3 000 000	3 000 000
<b>Razem</b>	<b>43 690 064</b>	<b>43 80 000</b>

#### 6.25. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe wynikające z umów o kredyt zawartych przez spółkę HM Factory Sp. z o.o.:  
weksel in blanco o numerze AR000701059 do kredytu na rzecz Millenium Bank- zabezpieczenie łączne z hipoteka do kwoty 14 880 000

Na dzień 31 grudnia 2020r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.493.666 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości 250.000.

#### 6.26. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z grupy kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.





**6.27. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

	2020	2019
1. Sprzedaż usług	6 731 839	12 326 883
2. Sprzedaż materiałów	464 909	1 192 988
3. Sprzedaż towarów	0	0
4. Sprzedaż produktów	97 022 346	80 300 419
5. Inne przychody ze sprzedaży		0
<b>RAZEM</b>	<b>104 219 093</b>	<b>93 820 290</b>
<b>w tym:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sprzedaż dla odbiorców krajowych	76 732 585	66 949 140
Sprzedaż eksportowa	27 486 508	26 871 150

**6.28. Informacje o kosztach operacyjnych**

	2020	2019
<b>A. Koszty wg rodzajów</b>	<b>97 085 628</b>	<b>77 638 800</b>
1. Amortyzacja	2 516 790	2 398 206
2. Zużycie materiałów i energii	48 161 768	47 697 971
3. Usługi obce	39 102 568	20 728 007
4. Podatki i opłaty, w tym:	540 769	537 302
5. Wynagrodzenia	4 316 587	3 850 461
6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	798 202	742 168
7. Pozostałe koszty rodzajowe	1 648 942	1 684 686

**6.29. Podatek dochodowy**

	2020	2019
<b>Podatek dochodowy</b>		
Podatek dochodowy bieżący	688 493	2 587 967





Podatek odroczony	-160 667	-950 699
<b>Razem</b>	<b>527 826</b>	<b>1 637 267</b>

Uzgodnienie pomiędzy podatkiem dochodowym obliczonym jako iloczyn zysku brutto przed opodatkowaniem i ustawowej stawki podatku a rzeczywistym obciążeniem z tytułu podatku dochodowego wykazanych w rachunku zysków i strat grupy pokazany jest w poniższej tabeli

Uzgodnienie	2020	2019
Zysk brutto przed opodatkowaniem	2 689 556	9 009 196
Podatek wg stawki 19%	511 016	1 711 747
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	527 826	1 637 267
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>20%</b>	<b>18%</b>

Różnice pomiędzy efektywną stawką podatkową a stawką podatku 19% wynikają z różnic trwałych kosztów w kwocie zmiany szacunku aktywa na podatek odroczony z tytułu kosztów sprzedaży rozliczanych podatkowo w późniejszych okresach.

Regulacje dotyczące podatków podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów podatkowych, które są uprawnione do nakładania kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest bardzo wysokie.

W konsekwencji, pomimo iż spółki Grupy prowadziły i prowadzą ostrożną politykę podatkową, nie można wykluczyć iż kwoty prezentowane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

#### 6.30. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W dniu 02.01.2021 r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp. k. podpisała z HM Construction sp. z o.o. Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa na realizację inwestycji przy ul. Czarnucha w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 18 lutego 2021 r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. a Krajowym Zasobem Nieruchomości. Spółka ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. będzie współpracować z KZN przy realizacji programu Mieszkanie Plus, który jest jednym z głównych filarów Narodowego Programu Mieszkaniowego Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

List podpisali Pan Mariusz Wal, Prezes ARP Prefabrykacja Sp. z o.o., Pani Urszula Hofman, Członek Zarządu ARP Prefabrykacja Sp. z o.o., oraz Pan Bartłomiej Drudziński, Prezes KZN.

Współpraca będzie polegać w szczególności na realizacji zadań w obszarach projektowania oraz realizacji inwestycji z wykorzystaniem usług, technologii oraz potencjału naszej spółki.



Z początkiem marca 2021r. został w całości, przed czasem spłacony kredyt w Banku Spółdzielczym, zaciągnięty na refinansowanie zakupu nieruchomości w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego, w kwocie 1.920.000 zł.

W dniu 12.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp.k. podpisała Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnucha w Poznaniu w kwocie 16.500.000 zł.

W dniu 18.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań St@rtap Sp.k. podpisała Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu w kwocie 8.000.000 zł.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

W dniu 16.04.2021 r. Spółka Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. podpisała ze Spółką HM Construction sp. z o.o. Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa, na realizację inwestycji przy ul. Czesława Niemena 6 w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym. Do umowy został podpisany dnia 16.04.2021r aneks zmieniający między innymi wysokość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.

W dniu 22.04.2021 r. Spółka HM Factory Sp. z o.o. podpisała ze spółką HM Construction sp. z o.o. Umowę usługi budowlanej w zakresie konstrukcji prefabrykowanej Nr 109-21K dla inwestycji „Nowa Łacina Niemena 6”, na nieruchomości położonej w Poznaniu, działka numer 25/7, 9/6.

Spółka HM Factory Spółka z o.o.:

1. 15.02.2021 podpisała umowę na realizację dwóch budynków mieszkalnych w Uppsala, Szwecja z firmą Smidmek AB (spółka-córka firmy PEAB AB); Zakres prac : produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w roku 2021/2022. Wartość kontraktu 9 919 859 SEK ~ 4 509 026 PLN. Rozpoczęcie realizacji we wrześniu 2021r.
2. Rozpoczęła rozbudowę zakładu produkcyjnego w Sochaczewie w postaci zwiększenia magazynu zewnętrznego i połączenia komunikacji z drugą halą magazynową. Szacowana wartość inwestycji: 920 000 zł, termin realizacji: luty – sierpień 2021.

#### 6.31. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku Grupa nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

#### 6.32. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie w grupach zawodowych

	2020	2019
Ogółem, z tego:	51	51



– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	22	21
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	29	30
– uczniowie		
– osoby wykonujące pracę nakładczą		
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych		

- 6.33. Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W okresie obrotowym Grupa nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

- 6.34. Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone i należne członkom zarządu i organów nadzorczych

	2020	2019
1 Wynagrodzenie Zarządu	658 420	805 587
2 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	136 239	62 278
RAZEM	794 659	867 865

- 6.35. Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2020	Wartość na 01.01.2020
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11 493 905	4 544 763
2.	Inne środki pieniężne	3 001 170	3 000 000
	Razem	14 495 075	7 544 763



#### 6.36 Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki. Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach. Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

Spółka HM Inwest S.A. w ramach wsparcia z tarczy otrzymała subwencję finansową w kwocie 1.706.102 zł, która po spełnieniu określonych warunków będzie mogła być częściowo umorzona. Za okres 3 miesięcy (marzec, kwiecień, maj) w kwocie 24.544 zł przyznane zostało zwolnienie z opłacania składek ZUS. Ponadto na okres 3 miesięcy (maj, czerwiec, lipiec) o wartości 159.272 zł zostały odroczone spłaty rat kapitałowych kredytu na nieruchomości przez Bank Spółdzielczy w Piasecznie.

W ramach tarczy Spółki z grupy kapitałowej otrzymały wsparcie w postaci mikropożyczki w kwocie po 5.000 zł. Spółka HM Factory Sp. z o.o. uzyskała subwencję finansową w kwocie 1.629.600 zł z możliwością umorzenia części. Przez okres 3 miesięcy (kwiecień maj, czerwiec) Spółka korzystała z odroczenia w spłacie rat kapitałowych kredytów na wartość 623.922zł.

#### 6.37 Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

OPIS	TRANSAKcja KUPNA	TRANSAKcja SPRZEDAŻY
<b>Piotr Hofman</b>		
sprzedaż nieruchomości w Dębkach	1 319 175	-
najem lokalu usługowego przy Kordeckiego 45	22 258	-
wynagrodzenie za poręczenia	605 546	-
odsetki od pożyczek	682 330	-
obsługa księgowa	-	7 380
refaktura kosztów	-	120
zaliczka na zakup lokalu	-	1 412 950
<b>PJ Development Sp zoo</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 911
<b>PJ Inwestor Sp zoo</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 542
podnajem lokalu	-	738



<b>Inwestor HM Sp zoo</b>		
obsługa księgowa	-	12 177
usługa najmu	-	210 330
refaktura kosztów	-	1 230
wynagrodzenie za poręczenia	35 487	-
<b>NOVA ŁACINA M Sp. z o.o. (dawniej MH Inwest Sp z o.o.)</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	3 911
podnajem lokalu	-	554
<b>HB Inwestor Sp zoo</b>		
obsługa księgowa	-	4 428
<b>HB Inwestor Sp zoo SK</b>		
obsługa księgowa	-	17 712
obsługa biurowa	-	51 660
refaktury kosztów inwestycji	88 526	-
konsultacje przy zakupie nieruchomości	272 317	-
usługa reklamy	422 871	-
konsultacje sprzedażowe	710 365	-
Opracowanie -analizy, cenniki, biznesplany	82 410	-
<b>Timedix P. Hofman J. Mielcarz Sp.J.</b>		
obsługa księgowa	-	1 476
obsługa biurowa	-	2 214
<b>STARTAP WISŁA Sp. z o.o.</b>		
podnajem lokalu	-	738
<b>Iweta Mikołaj Mielcarz</b>		
usługi doradztwa	29 758	-
<b>Urszula Hofman</b>		
Zakup nieruchomości	1 072 500	-
<b>Bartosz Dąbrowski, 3C Group Bartosz Dąbrowski</b>		
odsetki od pożyczek	-	11 878
usługi zarządzania	264 204	-
<b>ARP PREFABRYKACJA Sp. z o.o.</b>		
podnajem biura	-	492
	<b>pożyczki udzielone</b>	<b>pożyczki</b>
	<b>- saldo</b>	<b>otrzymane</b>
		<b>- saldo</b>
<b>Bartosz Dąbrowski</b>	400 000	-



Piotr Hofman

-

3 339 600

**6.38 Pozostałe aktywa finansowe**

W pozycji Inne aktywa finansowe wykazano środki pieniężne zgromadzone na rachunku powierniczym, którymi spółka nie może dysponować, w związku z tym nie spełniają definicji środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.





**6.39 Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy**

Lp.	Rodzaj usług	Rok bieżący	Rok poprzedni
1	Obowiązkowe badanie rocznych sprawozdań finansowych i przegląd sprawozdań śródrocznych	95 500	100 600
2	Inne usługi poświadczające	0	0,00
3	Usługi doradztwa podatkowego	0	0,00
4	Pozostałe usługi	0	0,00
	<b>RAZEM</b>	<b>95 500</b>	<b>100 600</b>

**6.40 Wybrane dane finansowe przeliczone na EURO**

Wybrane dane ze skonsolidowanej sytuacji finansowej	31.12.2020 PLN	31.12.2019 PLN	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>Aktywa trwałe</b>	31 022 219	30 566 158	6 722 332	7 177 682
<b>Zapasy</b>	145 100 193	118 632 242	31 442 358	27 857 753
<b>Należności krótkoterminowe</b>	12 966 706	11 072 426	2 809 809	2 600 077
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	14 495 075	7 544 763	3 140 997	1 771 695
<b>Kapitał własny</b>	31 984 780	29 369 739	6 930 914	6 896 733
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	42 592 937	53 733 584	9 229 639	12 617 960
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	130 392 520	88 941 782	28 255 292	20 885 707
<b>Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>			4,6148	4,2585

Wybrane dane ze skonsolidowanego Rachunku zysków i strat	okres 01.01.2020 -31.12.2020 PLN	okres 01.01.2019 -31.12.2019 PLN	okres 01.01.2020 -31.12.2020 EUR	okres 01.01.2019 -31.12.2019 EUR
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	104 219 093	93 820 290	23 293 347	21 809 543
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	2 689 556	9 009 196	601 126	2 094 285
<b>Zysk netto</b>	2 161 730	7 371 929	483 155	1 713 685
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,4742	4,3018



Warszawa, 30.04.2020r.

Zarząd:  
Piotr Hofman, Prezes Zarządu

**Piotr Łukasz Hofman** Elektronicznie podpisany przez Piotr Łukasz Hofman  
Data: 2021.04.30 18:21:46 +02'00'

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:  
Anna Zawadka

**Anna Zawadka** Elektronicznie podpisany przez Anna Zawadka  
Data: 2021.04.30 18:23:21 +02'00'

---

**3. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI HM INWEST S.A. ZA 2020 ROK.**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**HM INWEST S.A.**  
**za 2020 rok**



## 1. Podstawowe informacje o spółce HM Inwest S.A.

### 1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Adres strony internetowej	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł

### 1.2. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Spółka prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku warszawskim, poznańskim.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Spółka HM Inwest S.A. część swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Czarnucha, Czarnieckiego oraz Anny Jantar. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.



Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy Inwest działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkańowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu) do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa okresy sprawozdawcze. W związku z tym, wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 49 osób. Spółka powstała w marcu 2018r.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej (PKD 23.63.Z) jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement (PKD 23.69.Z.). W roku obrotowym 2020 Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

### 1.3. Struktura Grupy

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 31.12.2020r. wchodzi Emitent i 10 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. oraz Projekt Wiklinowa Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALĘŻNE na dzień sprawozdawczy 31.12.2020 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.  
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa  
KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728  
Wartość wkładu: 10.936.997,73 zł

3 | Strona



Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 10.187.782,92 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k (dawniej: St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł





Udział bezpośredni HM Inwest SA: 94%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena S.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k (dawniej: MH Inwest Sp. z o.o. Sp.k.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 10.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w marcu 2020r.

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 3.000,00 EUR

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 70%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w lutym 2020r.

REB HMI Parkowa Sp. zo.o. (dawniej: REB Project 11 Sp. z o.o. )

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w marcu 2020r.

Projekt Wiklinowa Sp. z o.o.

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS:0000868423; NIP :5252842327; REGON: 387521360

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w grudniu 2020r.



## 2. Działalność HM INWEST S.A.

### 2.1. Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji-podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

W 2020 roku Spółka prowadziła proces budowlany oraz/lub proces sprzedaży na następujących inwestycjach w Warszawie:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia działki m <sup>2</sup>	Ilość lokali	Termin zakończenia budowy
1.	Warszawa, ul. Osiecka 57 i 59	1568,0 m <sup>2</sup>	42	III Q 2020
2.	Warszawa, ul. Mehoffera 33	2957,0 m <sup>2</sup>	43	III Q 2020
3.	Warszawa, ul. Koprzywiańska 2	847,0 m <sup>2</sup>	10	III Q 2021
4.	Warszawa, ul. Pustelnicka 18	658,0 m <sup>2</sup>	16	III Q 2021
5.	Dębki, ul. Słoneczna	5165,0 m <sup>2</sup>	16	III Q 2021

Ilość sprzedanych lokali na dzień 31.12.2020 roku:

- ul. Osiecka - podpisano 40 umów sprzedaży/deweloperskich/przedwstępnych.
- ul. Mehoffera – podpisano 35 umów sprzedaży/deweloperskich/ przedwstępnych.
- ul. Koprzywiańska – podpisano 12 umowy deweloperskie/przedwstępne.
- ul. Pustelnicka – podpisano 6 umowy deweloperskie/przedwstępne.
- Dębki – rozpoczęto proces sprzedaży/ nie podpisano żadnej umowy.

W roku 2020 Spółka HM Inwest S.A. zakończyła realizację inwestycji przy ul. Mehoffera i ul. Osieckiej w Warszawie. W IV kwartale podpisywano akty przenoszące własność na sprzedane lokale w tych inwestycjach.



## 2.2. Umowy i zdarzenia istotne dla działalności Spółki

W dniu 10.01.2020 r. HM Inwest S.A. zakupiła nieruchomość w centrum Poznania przy Czarnieckiego – działka numer 26, za cenę w kwocie 2.804.400,00 brutto. Jest to kameralna, apartamentowa inwestycja, która realizowana będzie w podwyższonym standardzie, pokazuje to dywersyfikację oferowanych przez spółkę produktów - lokali mieszkalnych w Poznaniu

W dniu 10.02.2020 r. HM Inwest S.A. nabyło od Piotra Hofmana 2.100 udziałów w spółce "SITGES QUALITY DEVELOPMENTS, S.L" z siedzibą w Sitges stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki. Cena za udziały została ustalona na poziomie 75.000 EUR.

W dniu 01.07.2020r. HM Inwest S.A. zakupiła nieruchomość w Dębkach, za cenę w kwocie 2.391.675,00 zł brutto. Na nieruchomości powstanie 8 budynków 2 lokalowych o planowanym łącznym PUM ok. 922 m2.

W dniu 13.10.2020 r. HM Inwest podpisała Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa z Firmą Usługowo Budowlaną ANBUD z siedzibą w Brodnicy na realizację inwestycji przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 05.11.2020r. HM Inwest S.A. zakupiła nieruchomość w Poznania przy ul. Ptasiej za cenę w kwocie 9.077.217,96 zł brutto. Na nieruchomości powstanie budynek wielorodzinny z usługami o planowanym PUM ok. 7850 m2.

W dniu 5.11.2020r. HM Inwest S.A. podpisała z BRIMAREX Sp. z o .o. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ptasiej. Cena sprzedaży nieruchomości to 9.077.217,96 zł. brutto. Na zakupionej nieruchomości, po przeprowadzeniu rozbiórki istniejących zabudowań, Spółka planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem w poziomie -1.

W dniu 14.12.2020r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań St@rtap Sp.k. łączna wartość brutto aportu to kwota 4.860.686,94 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań St@rtap Sp.k. o wartość 4.860.686,94 zł brutto wniesionego wkładu.

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań St@rtap Sp. k. realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.



W dniu 21.12.2020r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Czarnucha w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp. k. łączna wartość brutto aportu to kwota 5.760.936,89 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp. k. o wartość brutto wniesionego wkładu.

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp. k realizuje inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego i garażem podziemnym.

W IV kwartale 2020r. HM Inwest S.A. podpisywała akty notarialne przenoszące własność lokali przy ul. Mehoffera i ul. Osieckiej w Warszawie. W wyniku tego w czwartym kwartale 2020r. został rozpoznany przychód z tych inwestycji.

Spółka cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie, Poznaniu jak i innych miastach.

### **2.3. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej**

Informacja o postępowaniach sądowych została zamieszczona w sprawozdaniu finansowym.

### **2.4. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi**

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi poza wymienionymi w pkt 2.2. powyżej w 2020r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

### **2.5. Istotne transakcje po dniu bilansowym**

Z początkiem marca 2021r. został w całości, przed czasem spłacony kredyt w Banku Spółdzielczym, zaciągnięty na refinansowanie zakupu nieruchomości w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego, w kwocie 1.920.000,00 zł.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000,00 zł.

### **2.6. Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Nie wystąpiły w Spółce.



## 2.7. Przewidywany rozwój jednostki

Strategia rozwoju zakłada dalszy rozwój działalności Spółki i Grupy na rynku deweloperskim krajowym, zagranicznym oraz produkcyjnym materiałów prefabrykowanych. Jej głównymi elementami są m.in. regionalizacja działalności, wzrost liczby sprzedawanych mieszkań, poprawa efektywności oraz optymalizacja procesów.

Spółka planuje zrealizować w roku 2021 większą ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w stosunku do zrealizowanej w roku 2020, zatem przychody i koszty Spółek powinny kształtować się na wyższym poziomie.

W 2021 roku planowane jest zakończenie i całkowite rozliczenie inwestycji Warszawie przy ulicy Osieckiej, Mehoffera, Pustelnickiej i Koprzywiańskiej Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka przewidują osiągnięcie dobrego wyniku finansowego za rok 2021.

HM Inwest S.A to spółka z rosnącym potencjałem wynikającym z efektu doświadczenia. Mamy wysokiej jakości know-how jeśli chodzi o realizację procesów inwestycyjnych. W związku z tym, biorąc pod uwagę długoterminowe trendy na rynku nieruchomości, planujemy wzrost sprzedaży.

Chcemy także aby 500 wybudowanych przez nas mieszkań i domów w zabudowie segmentowej powstawało w technologii prefabrykacji.

Spółki na bieżąco poszukują działek w celu przeprowadzenia procesu inwestycyjnego. W związku z rozwojem, jednostka prowadzi rozmowy oraz analizy licznych działek, których zakup jest planowany na 2021 r.

## 3. Sytuacja finansowa Spółki

### 3.1. Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat oraz ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Jednostkowe wyniki finansowe za rok 2020 i za rok 2019

	31.12.2020r.	31.12.2019r.
Przychody ze sprzedaży	33 265 003	4 147 033
Koszt własny sprzedaży	25 826 933	1 182 655
Przychody finansowe	15 345 412	18 547 887
Jednostkowy zysk przed opodatkowaniem	12 243 806	11 601 702



Jednostkowy zysk netto	11 717 262	10 387 343
------------------------	------------	------------

W roku 2020r. Spółka rozpoznała przychód ze sprzedaży części lokali w inwestycjach w Warszawie przy ul. Mehoffera i ul. Osieckiej, końcowe rozliczenie tych inwestycji nastąpi w roku 2021. Rozpoznano przychód finansowy wynikający z zysku wypłaconego ze spółek zależnych.

Wybrane dane z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2020r. oraz 31.12.2019r.

	31.12.2020r.	31.12.2019r.
Inwestycje w jednostki powiązane - udziały	43 922 184	25 912 057
Zapasy	40 308 934	46 426 262
Należności krótkoterminowe razem	1 409 895	5 229 077
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	1 342 438	3 517 113
Kapitał własny razem	51 237 029	39 519 767
Zobowiązania długoterminowe razem	36 276 456	36 567 332
Zobowiązania krótkoterminowe razem	19 682 963	23 696 089

Największa zmiana w aktywach Spółki dotyczyła inwestycji w jednostki powiązane. Wzrost tej pozycji spowodowany jest zwiększeniem udziału kapitałowego w dwóch spółkach zależnych, który został pokryty poprzez aport gruntów, zakup udziałów w hiszpańskiej Spółce SQ Developments S.L oraz podwyższeniem kapitału podstawowego w spółce HM Factory Sp. z o.o.

Wypracowany za rok 2020 zysk wpłynął również na znaczący wzrost kapitałów własnych.

### 3.2. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

### 3.3. Istotne wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	2020	2019
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	3%	-68%





<b>Rentowność netto sprzedaży</b>	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	35%	250%
<b>Płynność bieżąca</b>	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	2,19	2,28
<b>Płynność szybka</b>	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,14	0,81
<b>Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami</b>	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	0,34	0,07
<b>Finansowanie kapitałem własnym</b>	Kapitał własny/Pasywa ogółem	47,68%	39,60%
<b>Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym</b>	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	91,14%	65,57%
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>		3,00	2,00

### 3.4. Instrumenty finansowe

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk.

#### 1) Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu, ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieistotne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

#### 2) Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko nie wywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieistotne.

#### 3) Ryzyko walutowe



Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na małe zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

**4) Ryzyko zmiany cen**

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

**3.5. Udzielone istotne poręczenia i gwarancje**

Istotne poręczenia i gwarancje opisano w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

**4. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego**

**4.1. Informacja na temat ładu korporacyjnego**

HM Inwest S.A. dbając o relacje z inwestorami oraz klientami dąży do budowania w sposób satysfakcjonujący dla obu stron. Celem wdrażania ładu korporacyjnego w Spółce było zapewnienie transparentności, w zakresie prowadzonej działalności, utrzymania zaufania akcjonariuszy, kontrahentów jak i pracowników.

Działając zgodnie z § 70 ust. 6 pkt 5 w związku z § 71 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie”), Zarząd HM Inwest S.A. informuje, że:

- a) Od dnia dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym, do Emitenta mają zastosowanie zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, stanowiącym załącznik do Uchwały nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 13 października 2015 r. Zbiór zasad został opublikowany na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych [https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW\\_1015\\_17\\_DOBRE\\_PRAKTYKI\\_v2.pdf](https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf)
- b) Do dnia 17 lipca 2019 akcje Emitenta były wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect i w związku z tym Emitent stosował zasady ładu korporacyjnego określone dla tego rynku w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect” w brzmieniu nadanym przez załącznik do uchwały Zarządu GPW nr 293/2010 z dnia 31 marca 2010 r. Zbiór zasad został opublikowany na stronie internetowej rynku NewConnect pod adresem: <https://newconnect.pl/dobre-praktyki>
- c) Emitent dobrowolnie zdecydował się na stosowanie zasad, o których mowa w lit. a-b, za wyjątkiem zasad wskazanych w pkt 2 poniżej,



- d) Emitent ma świadomość, że zasady ładu korporacyjnego stanowią instrument podnoszący jej wiarygodność i dąży do prezentowania inwestorom rzetelnego i przejrzystego obrazu działalności Spółki, jej strategii i sytuacji finansowej, z zachowaniem reguły dostępności i równego traktowania wszystkich inwestorów.

#### **4.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego niestosowanych przez Emitenta**

Zarząd HM Inwest S.A. oświadcza, że Spółka od dnia dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym stosowała wszystkie zasady i rekomendacje ładu korporacyjnego przyjęte uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 13 października 2015 r. w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, za wyjątkiem następujących:

**I.Z.1.15.** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

Spółka nie stosuje polityki różnorodności. Podstawowym kryterium obsadzania kluczowych stanowisk są kompetencje oraz spełnienie wymagań dla danego stanowiska. Cechy takie jak wiek czy płeć nie mają wpływu na ocenę kandydatów.

**I.Z.2.** Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

*Zasada nie ma zastosowania do Emitenta.* Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, a ze względu na strukturę akcjonariatu oraz charakter i zakres prowadzonej działalności udostępnienie strony internetowej w języku angielskim nie jest konieczne.

**IV.Z.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Ze względu na strukturę akcjonariatu nie ma potrzeby transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

**V.Z.6.** Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby



zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Władze Spółki w zakresie konfliktu interesów stosują się do Zasad Ładu Korporacyjnego dla Instytucji Nadzorowanych przygotowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego. W przypadku zaistnienia konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia, Zarząd i Rada Nadzorcza mają ustaloną praktykę wyłączenia z podejmowania decyzji osoby, której konflikt interesów może dotyczyć.

**VI.2.4.** Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Spółka nie stosuje sformalizowanej polityki wynagrodzeń. Spółka publikuje informacje dotyczące wysokości wynagrodzeń członków organów Spółki w sprawozdaniu z działalności.

W ocenie Emitenta raporty bieżące oraz okresowe zapewniały akcjonariuszom oraz inwestorom dostęp do kompletnych i wystarczających informacji dających pełny obraz sytuacji Emitenta.

#### **4.3. Opis głównych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych**

##### **Zasady i sposób funkcjonowania w Spółce systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej**

System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej stanowi część systemu kontroli wewnętrznej jaki prowadzi Spółka. Proces sporządzania sprawozdań finansowych objęty jest systemem kontroli wewnętrznej i systemem zarządzania ryzykiem.

##### **4.3.1. Cele systemu kontroli wewnętrznej**

Kluczowe cele systemu kontroli wewnętrznej to:

- a) Zapewnienie skuteczności i efektywności działania Spółki oraz spółek zależnych,



- b) Zapewnienie wiarygodności sprawozdawczości finansowej,
- c) Zapewnienie przestrzegania zasad zarządzania ryzykiem adekwatnie do prowadzonej przez Spółkę działalności,
- d) Zapewnienie rzetelności i wiarygodności danych operacyjnych i finansowych niezbędnych do prowadzenia sprawozdawczości finansowej, oceny bieżącej sytuacji finansowej, oceny przebiegu realizowanych przedsięwzięć biznesowych, oceny sytuacji rynkowej oraz oceny regulacji,
- e) Zapewnienie zgodności wszystkich prowadzonych przez Spółkę działań z przepisami prawa, regulacjami wewnętrznymi i standardami rynkowymi.

#### 4.3.2. Przyjęte procedury i metodyki pracy

##### Kontrola dokumentów księgowych

Prowadzona kontrola ma charakter wielopoziomowy i składa się na nią w szczególności:

- a) Kontrola w zakresie decyzyjności – sprawdzenie przez osoby kierujące daną komórką organizacyjną czy dane dowody księgowe były zgodne z obiegiem decyzji przyjętym w Spółce;
- b) Kontrola merytoryczna – sprawdzenie przez osoby odpowiedzialne za dany obszar działalności oraz relacje z kontrahentami, czy dany dowód księgowy dokumentuje faktyczny przebieg i zakres dokonanej operacji gospodarczej. Kontrola ta jest realizowana m.in. poprzez: sprawdzenie dowodu księgowego z ustaleniami kontraktowymi.
- c) Kontrola formalna – sprawdzenie przez Dział Księgowości, czy dokument jest poprawny pod kątem wymogów formalnoprawnych (Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 z późn. zm.; Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, Dz.U. 2004 nr 54 poz. 535 z późn. zm., itp.), jakie musi spełniać dokument księgowy. Na bieżąco prowadzony jest monitoring zmian przepisów prawnych.
- d) Kontrola rachunkowa – sprawdzenie przez Dział Księgowości, czy na dokumentach księgowych nie ma błędów rachunkowych. Kontrola ta jest również prowadzona przez osoby odpowiedzialne za dany obszar działalności oraz relacje z kontrahentami.

W Spółce, w ramach przyjętej polityki rachunkowości, funkcjonuje wewnętrzna procedura kontrolna przyjęta przez Zarząd Uchwałą „Instrukcja obiegu i kontroli faktur oraz pozostałych dokumentów źródłowych objętych elektronicznym obiegiem faktur”.

Podstawowe procesy biznesowe i decyzyjne, ład korporacyjny, bezpieczeństwo i dostęp do systemów IT oraz zasady ochrony i bezpieczeństwa danych osobowych obejmuje przyjęty przez Zarząd dokument „Struktura organizacyjna oraz ład korporacyjny HM Inwest S.A.”.

Dodatkowe mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Spółce obejmują m.in.:

- a) Ustalone zakresy i rodzaj decyzji, do których podejmowania upoważnione są poszczególne organy Spółki oraz poszczególni pracownicy;





- b) Ustalony zakres odpowiedzialności poszczególnych pracowników za podjęte decyzje oraz przyjęte mechanizmy kontrolne (m.in. szczegółowe checklisty);
- c) Sprecyzowany podział uprawnień, odnośnie zatwierdzania i podpisywania określonych dokumentów;
- d) Procedura autoryzacji płatności oraz akceptacji faktur;
- e) Sformalizowany obieg dokumentów;
- f) Wyznaczanie do danych czynności osób posiadających odpowiednie kompetencje;
- g) Bieżące narady koordynacyjne, w których uczestniczą dyrektorzy działów oraz członkowie Zarządu, na których omawiane są bieżące kwestie związane z realizowanymi projektami, w tym m.in. ryzyka operacyjne, ryzyka finansowe;
- h) Konsolidacja nadzoru nad sprawozdawczością spółek zależnych.

#### Kontrola zdarzeń finansowych względem planów

Dokumenty księgowe oraz finansowe są weryfikowane poprzez porównanie z planem przychodów, kosztów/wydatków. Dla każdej inwestycji Spółka opracowuje kilka różnych planów rzeczowo-finansowych, które służą ewidencji i kontroli kosztów oraz przepływów finansowych względem wcześniej przyjętych założeń.

Odchylenia od planu są raportowane przez właściwego pracownika merytorycznego do swojego przełożonego a następnie do Zarządu Spółki.

#### Opracowywanie sprawozdań finansowych

Jednostka dominująca sporządza jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz regulacje wewnętrzne Spółki.

Sprawozdania finansowe, w tym jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe, są sporządzane przez Dział Księgowości. Za sporządzenie sprawozdań finansowych spółek zależnych odpowiedzialne są Zarządy poszczególnych spółek. W obecnej specyfice funkcjonowania Grupy Kapitałowej, Spółka prowadzi księgowość oraz sprawozdawczość finansową na rzecz wszystkich spółek zależnych, oprócz spółki HM Factory sp. z o.o., w której Spółka posiada 51% w kapitale zakładowym spółki.

Spółka stosuje przyjęte zasady rachunkowości w sposób ciągły, dokonując w kolejnych latach obrotowych jednakowego grupowania operacji gospodarczych, wyceny aktywów i pasywów, w tym także dokonywania odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania sprawozdań finansowych tak, aby za kolejne lata informacje z nich wynikające były porównywalne. Wykazane w księgach rachunkowych na dzień ich zamknięcia stany aktywów i pasywów są ujmowane w tej samej wysokości, w otwartych na następny rok obrotowy księgach rachunkowych.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za wybranie i zastosowanie zasad i metod rachunkowości zgodnych ze stosowanymi przez Spółkę ramami sprawozdawczości finansowej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe są sporządzane zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość. Spółka dla jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego stosuje standardy MSSF od 1 stycznia 2018 roku





#### Kontrola i zatwierdzanie sprawozdań finansowych

Nadzór nad przygotowaniem sprawozdań finansowych pełni Prezes Zarządu, któremu podlegają służby finansowo-księgowe. Ostateczne sprawozdania finansowe, w tym wszelkie sprawozdania kierowane do KNF lub GPW zatwierdza Prezes Zarządu. Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej / Komitetowi Audytu wstępne sprawozdania finansowe przed ich publikacją.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/11/09/2018 został powołany Komitet Audytu stanowiący komitet stały w ramach Rady Nadzorczej Spółki. Zgodnie z ww. uchwałą zadaniem Komitetu Audytu jest doradztwo na rzecz Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej oraz kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki oraz współpraca z biegłymi rewidentami Spółki. Szczegółowe zadania i uprawnienia Komitetu Audytu wynikają w szczególności z wdrożenia wymagań stawianych w Ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. 2017 poz. 1089 z późn. zm.).

Zgodnie ze Statutem Spółki do obowiązków Rady Nadzorczej należy m.in. 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.

Prezes Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe, skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości (art. 4a Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, Dz.U. 1994 nr 121 poz. 591 z późn. zm.).

#### Zasady przeprowadzania audytu sprawozdań finansowych przez niezależną firmę audytorską

Badanie sprawozdań finansowych jest prowadzone przez zewnętrzną, niezależną firmę audytorską.

Decyzję o wyborze firmy audytorskiej podejmuje Rada Nadzorcza, w oparciu o analizę rynku usług audytorskich oraz rekomendacje Komitetu Audytu.

Badaniu przez firmę audytorską podlega roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W celu uniknięcia ewentualnych błędów podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz niezgodności, spółki zależne stosują tą samą politykę rachunkowości jak Spółka oraz te same standardy sprawozdawczości określone przez Spółkę. W chwili obecnej tworzone są procedury i standardy sprawozdawczości dla HM Factory sp. z o.o.

Biegły rewident (firma audytorska) zobowiązany jest do współpracy z Komitetem Audytu oraz Radą Nadzorczą.

Spółka stosuje mechanizm okresowej zmiany biegłego rewidenta / firmy audytorskiej.

#### **4.3.3. Systemy informatyczne**

Podstawowy obieg dokumentów księgowych powiązanych z systemami informatycznymi obejmuje w szczególności: (1) skanowanie i ewidencjonowanie dokumentów księgowych; (2) księgowanie i dekretację dokumentów księgowych; (3) sprawozdawczość finansowo-księgową.



Podstawowym systemem informatycznym, w którym Spółka prowadzi ewidencję zdarzeń księgowych oraz sprawozdawczość finansową jest system Symfonia, którego dostawcą jest firma Sage sp. z o.o.

W systemie Symfonia, Spółka prowadzi ewidencję zdarzeń księgowych oraz sprawozdawczość finansową wszystkich spółek zależnych, oprócz HM Factory sp. z o.o., która posiada oddzielny system finansowo-księgowy oraz własny dział księgowości (stosowane procedury oraz zasady są nadzorowane przez Dział Księgowości Spółki).

System Symfonia realizuje wszystkie zasadnicze operacje księgowe - od budowania planu kont i księgowania dokumentów poprzez automatyczny bilans zamknięcia, pełne rozrachunki i rozliczenia, aż do gotowych lub zdefiniowanych przez Spółkę zestawień i sprawozdań. System wspomaga zarządzanie płacami oraz danymi kadrowymi pracowników. Automatyzuje obliczanie płac, planowanie i ewidencję czasu pracy oraz umożliwia prowadzenie pełnej dokumentacji kadrowo-płacowej. Wspomaga rozliczenia z Urzędami Skarbowymi i ZUS. Program jest zgodny z obowiązującym prawem pracy. System wspomaga obsługę sprzedaży, wystawia niezbędne dokumenty sprzedaży i zaliczek. System rozlicza transakcje gotówkowe i bezgotówkowe. System umożliwia tworzenie dedykowanych raportów oraz zestawień analitycznych.

Bezpośredni dostęp do systemu Symfonia mają wyłącznie upoważnieni pracownicy Działu Księgowości.

Niezależnie od systemu Symfonia w Spółce wykorzystywane są również standardowe biurowe aplikacje informatyczne, w szczególności na potrzeby różnego rodzaju zestawień finansowo-rzeczowych.

#### 4.3.4. Kluczowe procesy sprawozdawczości finansowej podlegające kontroli

Proces sprawozdawczości finansowej w Spółce obejmuje następujące procedury:

- a) wprowadzanie całkowitych wartości transakcji do księgi głównej – *podlega kontroli*;
- b) wybór i stosowanie zasad rachunkowości – *podlega kontroli*;
- c) rozpoczynanie, autoryzacja, rejestrowanie i przetwarzanie zapisów w księdze głównej – *podlega kontroli*;
- d) rejestrowanie powtarzających się i jednorazowych uzgodnień w sprawozdaniu finansowym – *podlega kontroli*;
- e) sporządzanie sprawozdania finansowego i związanych z nim ujawnień – *podlega kontroli*;
- f) przygotowywanie wzorów sprawozdań finansowych – *podlega kontroli*.

#### 4.3.5. Mechanizm kontroli pionowej i poziomej

W Spółce realizowana jest kontrola pionowa oraz pozioma.

Kontrola pionowa jest sprawowana na bieżąco przez kierowników danej komórki organizacyjnej w stosunku do podległych pracowników. Kontrola pionowa polega w szczególności na:

- a) weryfikacji jakości i kompletności wykonanych prac w stosunku do sformułowanych oczekiwań,



- b) weryfikacji i aktualizacji procesów oraz procedur przypisanych do danej komórki,
- c) optymalizacji narzędzi kontrolnych (np. checklisty właściwe dla danego procesu),
- d) weryfikacja ustalonych hierarchii uprawnień oraz decyzyjności,
- e) weryfikacja poprawności danych finansowych i operacyjnych (w tym przekazywanych dalej do innych komórek organizacyjnych).

W zakresie sprawozdawczości finansowej funkcje wykonywane w ramach kontroli pionowej obejmują w szczególności:

- a) Sprawdzenie dowodów księgowych oraz zapisów na kontach syntetycznych i analitycznych w księgach rachunkowych jednostki przed ich zamknięciem;
- b) Sprawdzenie zgodności księgowości i wycen ze standardami, wzorcami i regułami przetwarzania przyjętymi w polityce rachunkowości;
- c) Sprawdzenie poprawności sald na kontach bilansowych w odniesieniu do wymagań wynikających z Ustawy o rachunkowości;
- d) Sprawdzenie stosowania tych samych zasad rachunkowości, sprawozdawczości oraz kontroli we wszystkich spółkach zależnych.

Użytkowany przez Spółkę system informatyczny Sage Symfonia posiada wbudowane procedury kontroli błędów m.in. kontrola poprawności dokumentu w momencie księgowania, kontrola bilansowania (bilansowanie się wszystkich sald kont bilansowych i pozabilansowych).

Kontrola pozioma ze względu na wielkość organizacji jest prowadzona w ograniczonym stopniu. Polega ona w szczególności na kontroli poprawności ewidencji księgowej prowadzonej przez Dział Księgowości w odniesieniu do planów rzeczowo-finansowych inwestycji prowadzonych przez Dział Techniczny. Analizowane i wyjaśniane są powstałe odchylenia, błędy rachunkowe, itp. W Spółce nie zostały utworzone sformalizowane procedury zobowiązujące określone komórki organizacyjne, równoległe do swoich zadań podstawowych, do prowadzenia systematycznej kontroli innych komórek.

Kontrola następcza obejmuje w szczególności takie obszary jak:

- a) Analiza i weryfikacja odchyleń planu i wykonania w zakresie wyniku, przychodów i kosztów osiągniętych przez dany projekt inwestycyjny;
- b) Analiza i weryfikacja odchyleń sprawozdań finansowych w stosunku do wstępnych prognoz (prognozy są obecnie przygotowywane w sposób uproszczony);
- c) Analiza i weryfikacja wdrożenia zaleceń, rekomendacji powstałych w wyniku audytów wewnętrznych oraz zewnętrznych.

#### **4.3.6. Mechanizmy organizacyjne odpowiedzialne za dodatkową weryfikację prawidłowości funkcjonowania Spółki w obszarze sprawozdawczości finansowej**

Za prawidłowość funkcjonowania Spółki w obszarze sprawozdawczości finansowej odpowiada obecnie Prezes Zarządu. Weryfikację prawidłowości sprawozdawczości finansowej prowadzi dodatkowo Rada Nadzorcza, Komitet Audytu oraz biegły rewident.



Dział Księgowości jest zobowiązany do bieżącego śledzenia zmian w regulacjach prawnych oraz weryfikacji zgodności stosowanych zasad rachunkowości z tymi zmianami. Ewentualna potrzeba zmian zasad rachunkowości jest dyskutowana bezpośrednio z Zarządem oraz w zależności od sytuacji z biegłym rewidentem, Komitetem Audytu, Radą Nadzorczą.

Dział Księgowości w ramach systemu księgowego Sage Symfonia prowadzi m.in. analizy odchyleń, porównania zarządcze w celu identyfikacji nieprawidłowości oraz transakcji odbiegających od transakcji zwyczajowo realizowanych. W przypadku zidentyfikowania takiej sytuacji następuje weryfikacja zdarzenia pod kątem błędów księgowych a następnie zdarzenie jest omawiane z właściwą komórką merytoryczną oraz Prezesem Zarządu.

Standardy etyczne, kultura organizacyjna, mechanizmy komunikacyjne w ramach Spółki są przedmiotem dyskusji na cyklicznych warsztatach organizowanych przez Spółkę, w których biorą udział Zarząd, pracownicy oraz członkowie Rady Nadzorczej.

Przyjęte przez Zarząd formuła organizacyjna oraz procesy organizacyjne umożliwiają bezpośrednią komunikację pomiędzy działami oraz działami i Zarządem, w tym w zakresie komunikowania wszelkich zaobserwowanych nieprawidłowości. Przy obecnej skali zatrudnienia Spółki, bardzo często Zarząd realizuje czynności operacyjne z pracownikami niższego szczebla z pominięciem bezpośrednich przełożonych, dzięki czemu przepływ informacji jest realizowany na bieżąco.

Specyfika prowadzonej działalności powoduje, iż Spółka jest na bieżąco weryfikowana przez kredytodawców oraz nabywców mieszkań. Przykładowo, zgodnie z art. 21 ust. 4, Ustawy deweloperskiej, na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej, deweloper zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa ze sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku realizacji inwestycji przez spółkę *celową* – *sprawozdaniem spółki* dominującej. Jednocześnie bank prowadzący dla Spółki mieszkaniowy rachunek powierniczy, ma możliwość podobnie jak bank kredytujący inwestycję, dokonania oceny sytuacji gospodarczej, finansowej, majątkowej, prawnej Spółki.

Przebiegające w Spółce procesy biznesowe, w tym w zakresie księgowości i finansów, są udokumentowane i podlegają okresowej weryfikacji (przyjęty przez Zarząd dokument „Struktura organizacyjna oraz ład korporacyjny HM Inwest S.A.”). Jednocześnie każdy z procesów posiada swojego Właściciela Procesu, który jest odpowiedzialny za aktualność i poprawność procesu.

Pracownicy są szczegółowo zaznajamiani z przypisanymi im uprawnieniami, zakresem obowiązków, obiegiem dokumentów oraz procesami funkcjonującymi w Spółce. Kwestie te obejmują również zakres wykonywanych czynności kontrolnych (np. merytoryczna kontrola faktur; kontrola i akceptacja wydatków; opracowywanie zestawień zarządczych).

#### **4.3.7. Działania podjęte przez Radę Nadzorczą zapewniające efektywność systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej**

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Przy wykonywaniu nadzoru Rada Nadzorcza wybiera biegłych do wykonywania kontroli formalnej, finansowej i merytorycznej działalności Spółki. Rada Nadzorcza może przeglądać każdy dział czynności Spółki, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać rewizji majątku, jak również sprawdzać księgi i dokumenty. W związku z realizacją ww. czynności Rada Nadzorcza pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem Spółki oraz Główną Księgową.





Działania podjęte przez Radę Nadzorczą w obszarze systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej obejmują, m.in.:

- a) Dokonanie wyboru oraz oceny niezależności firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego,
- b) Dokonanie przeglądu mechanizmów sprawozdawczości finansowej, sposobów zarządzania ryzykiem oraz mechanizmów kontroli wewnętrznej;
- c) Zmiana w drodze uchwały 1/11/09/2018 Regulaminu Rady Nadzorczej i powołanie Komitetu Audytu oraz rozpoczęcie prac w zakresie opracowania szczegółowego Regulaminu Komitetu Audytu wraz z Planem Pracy obejmującym czynności kontrolne;
- d) Sformułowanie zaleceń dla Zarządu odnośnie zasad i kryteriów wyboru głównych kontrahentów oraz sposobu monitorowania ich zdolności do realizacji danych czynności (w szczególności dotyczy to głównych wykonawców – firm budowlanych i projektowych),
- e) Sformułowanie zaleceń dla Zarządu odnośnie zasad i kryteriów pozyskiwania finansowania,
- f) Sformułowanie zaleceń dla Zarządu odnośnie polityki rachunkowości,
- g) Sformułowanie zaleceń dla Zarządu odnośnie standardów sprawozdawczych, w tym ich weryfikacji przez Radę Nadzorczą,
- h) Pozyskiwanie wyjaśnień od Zarządu odnośnie prezentowanych sprawozdań finansowych, w tym m.in. wyjaśniania odchyleń w stosunku do wcześniej komunikowanych przez Zarząd planów lub ocen sytuacji Spółki,
- i) Wyrażanie zgody, wraz z oceną, odnośnie transakcji w przypadku, których wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej,
- j) Rozpatrywanie i zatwierdzanie w formie uchwał rezultatów badań, rewizji i kontroli wykonanych przez Radę Nadzorczą oraz formułowanych na ich podstawie opinii, zaleceń, wniosków;
- k) Monitorowanie opracowywanej pod nadzorem Zarządu aktualizacji dokumentu „Struktura organizacyjna oraz ład korporacyjny HM Inwest S.A.”;
- l) Wdrożenie opracowywania przez Radę Nadzorczą corocznego sprawozdania dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy obejmującego m.in. ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem.

#### 4.3.8. Zarządzanie ryzykiem w Spółce

Całościowo za zarządzanie ryzykiem w Spółce odpowiada Prezes Zarządu. Jednocześnie zgodnie z par. 5 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, Zarząd zobowiązany jest do przekazywania Radzie Nadzorczej regularnych i wyczerpujących informacji o wszystkich istotnych sprawach dotyczących



Spółki i jej działalności, a także o ryzyku gospodarczym związanym z prowadzoną przez Spółkę, działalnością i o sposobach zarządzania tym ryzykiem.  
Czynniki ryzyka Spółki zostały szczegółowo przedstawione w przekazanym do KNF prospekcie emisyjnym.

Obszary ryzyka oraz sposób ich monitorowania został przedstawiony poniżej:

Obszar ryzyka	Komórka bezpośrednio odpowiedzialna za monitoring obszaru ryzyka	Sposób pomiaru wielkości ryzyka	Sposób monitorowania przez Radę Nadzorczą efektywności zarządzania ryzykiem
Ryzyka rynkowe (zmiany popytu, podaży, cen mieszkań, cen usług budowlanych itp.)	Prezes Zarządu Dyrektor Techniczny Dyrektor ds. Sprzedaży	Analiza trendów, analiza zmian Analiza raportów rynkowych Analiza konkurencji	Zarząd Spółki prezentuje charakterystykę sytuacji Radzie Nadzorczej na cyklicznych i zwoływanych ad hoc posiedzeniach
Ryzyka regulacyjne (zmiany w kluczowych regulacjach)	Prezes Zarządu Dyrektor Techniczny Dyrektor ds. Sprzedaży Radca Prawny Główna Księgowa	Analiza i syntetyczna ocena potencjalnych skutków projektów aktów prawnych	Zarząd Spółki prezentuje charakterystykę sytuacji Radzie Nadzorczej na cyklicznych i zwoływanych ad hoc posiedzeniach
Ryzyka operacyjne (związane z techniczną realizacją inwestycji)	Prezes Zarządu Dyrektor Techniczny	Analiza i monitoring harmonogramów rzeczowo-finansowych danych inwestycji - analiza odchyłań Analiza przepływów pieniężnych danych inwestycji - analiza odchyłań Analiza zapisów w Dzienniku Budowy Analiza sytuacji finansowej wykonawców realizowanych inwestycji (w tym nieoficjalnego wywiadu w zakresie zaległości wykonawcy w stosunku do	Zarząd Spółki prezentuje charakterystykę sytuacji Radzie Nadzorczej na cyklicznych i zwoływanych ad hoc posiedzeniach  Zarząd Spółki uzgadnia z Radą Nadzorczą kluczowe działania podejmowane w związku z monitorowaniem ryzyka, m.in. narzędzia, wskaźniki, modele





		dostawców materiałów) Analiza formalno-prawna rozważanych inwestycji (m.in. braki pozwoleń, postępowania sądowe)	
Ryzyka związane z bieżącą sytuacją finansową Spółki (ryzyko płynności, ryzyko kredytowe, ryzyko wyniku finansowego)	Prezes Zarządu Główna Księgowa	Prognoza i analiza terminów wymagalności zobowiązań Analiza wstępnych wyników finansowych- analiza odchyłeń Analiza przepływów pieniężnych danych inwestycji- analiza odchyłeń Analiza wskaźników finansowych	<p>Zarząd Spółki prezentuje charakterystykę sytuacji finansowej Radzie Nadzorczej na cyklicznych i zwoływanych ad hoc posiedzeniach</p> <p>Zarząd Spółki uzgadnia z Radą Nadzorczą kluczowe działania podejmowane w związku z monitowaniem ryzyka</p> <p>Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej / Komitetowi Audytu wstępne wyniki finansowe oraz sprawozdania przed ich publikacją, które następnie omawiają z Zarządem m.in. kompletność i poprawność ujęcia wszystkich istotnych zdarzeń.</p> <p>Rada Nadzorcza ma możliwość zobligowania Zarządu do opracowania dedykowanej analizy/sprawozdania odnośnie danej sytuacji/zdarzenia</p> <p>Komitet Audytu ma możliwość bezpośredniego kontaktu z kierownictwem spółki, podległymi pracownikami, a także firmą audytorską oraz żądania niezbędnych wyjaśnień</p>



<p>Ryzyka zniekształcenia wyniku finansowego, sprawozdań finansowych (m.in. błędne wprowadzenie informacji do księgowych systemów informatycznych, błędne przetwarzanie danych, błędy w sprawozdaniu finansowym, poprawność zamykania okresów obrotowych w księgach Spółki)</p>	<p>Prezes Zarządu Główna Księgowa</p>	<p>Analiza transakcji (rutynowych, jednorazowych) Analiza dowodów księgowych Analiza zdarzeń w systemie księgowym (np. akceptacji, logowań) Analiza błędów zgłaszanych przez system księgowy Sage Symfonia - program przeprowadza kontrolę poprawności i informuje o błędach</p>	<p>Zarząd przekazuje Radzie Nadzorczej / Komitetowi Audytu wstępne wyniki finansowe oraz sprawozdania przed ich publikacją, które następnie omawiają z Zarządem m.in. kompletność i poprawność ujęcia wszystkich istotnych zdarzeń.</p> <p>Zarząd Spółki informuje Radę Nadzorczą o planowanych znaczących transakcjach</p> <p>Komitet Audytu Rady Nadzorczej uzgadnia z Zarządem zasady informowania o planowanych transakcjach finansowych</p> <p>Komitet Audytu uzgadnia z Zarządem i ocenia stosowane przez Spółkę zasady dotyczące księgowania istotnych transakcji. W przypadku zmian zasad ujętych w polityce rachunkowości, lub odstępstwa, Zarząd jest zobligowany do wyjaśnienia przyczyn ich wprowadzenia</p> <p>Komitet Audytu uzgadnia z Zarządem zasady prowadzenia kontroli wewnętrznej. Zarząd jest zobligowany do okresowego przedstawiania Radzie Nadzorczej informacji z realizacji funkcji kontroli wewnętrznej</p>
---	---	--	---

#### 4.3.9 Realizacja funkcji audytu wewnętrznego w Spółce



Za sprawne funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w Spółce odpowiada Zarząd, Rada Nadzorcza, Komitet Audytu oraz inne osoby, którym taką odpowiedzialność powierzono.

W Spółce nie zostało wyodrębnione stanowisko audytora wewnętrznego, ze względu na wielkość Spółki. Spółka nie wyklucza wyodrębnienia funkcji lub stanowiska audytora wewnętrznego w przyszłości. Podjęcie działań w tym kierunku może zostać zainicjowane zarówno przez Zarząd jak i Komitet Audytu lub Radę Nadzorczą.

Funkcje audytu wewnętrznego są realizowane przez pracowników Spółki w ramach obowiązków służbowych. Koszty działania audytu wewnętrznego nie są wyodrębnione.

Podmioty zewnętrzne wykonujące audyty mają stały i bezpośredni kontakt z Zarządem Spółki, Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu.

Kontrole w ramach audytu wewnętrznego nadzoruje całościowo Prezes Zarządu Spółki. Ponadto czynności kontrolne na bieżąco wykonują:

- a) Główny Księgowy;
- b) Dyrektor Techniczny.

W Spółce wykonywane są m.in. następujące kontrole:

- a) Kontrole o charakterze stałym polegające na analizie i wyjaśnianiu: odchyłń wyników finansowych, niestandardowych zdarzeń finansowych, odchyłń w stosunku do sporządzonych planów oraz budżetów,
- b) Kontrole stałe polegające na sprawdzaniu stosowania przyjętych zasad rachunkowości i sprawozdawczości oraz ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawnymi,
- c) Kontrole okresowe polegające na analizie i wyjaśnianiu odchyłń ewidencji księgowej w stosunku do estymowanych kosztów, kontrola ta jest prowadzona dla każdej prowadzonej inwestycji,
- d) Kontrole o charakterze doraźnym – zakres takiej kontroli jest każdorazowo ustalany przez Zarząd, Komitet Audytu lub Radę Nadzorczą, kontrole mogą być wykonywane przez wewnętrzne komórki organizacyjne jak i firmy zewnętrzne, którym zlecono wykonanie takiej kontroli,
- e) Audyty prowadzone przez Biegłego Rewidenta.

Wyniki ww. kontroli są raportowane bezpośrednio do Zarządu Spółki. W przypadku kontroli inicjowanych przez Komitet Audytu lub Radę Nadzorczą są one raportowane bezpośrednio do Komitetu Audytu lub Rady Nadzorczej. Za wdrażanie zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli jest całościowo odpowiedzialny Prezes Zarządu, który następnie wydaje polecenia wdrożenia i raportowania wykonania odpowiednim podległym komórkom organizacyjnym.

Kluczowe obszary i procesy Spółki podlegające kontroli wewnętrznej:

- a) Wprowadzanie całkowitych wartości transakcji do księgi głównej;
- b) Wybór i stosowanie zasad rachunkowości;



- c) Rozpoczynanie, autoryzacja, rejestrowanie i przetwarzanie zapisów w księdze głównej;
- d) Rejestrowanie powtarzających się i jednorazowych uzgodnień w sprawozdaniu finansowym;
- e) Sporządzanie sprawozdania finansowego i związanych z nim ujawnień;
- f) Przygotowywanie wzorów sprawozdań finansowych;
- g) Sprawdzanie pod kątem rachunkowym, rzeczowym i finansowym faktur wystawianych przez wykonawców w ramach realizowanych przez Spółkę inwestycji – osobno dla każdej inwestycji;
- h) Sprawdzanie zgodności przepływów gotówkowych z harmonogramem rzeczowo-finansowym - osobno dla każdej inwestycji;
- i) Przebieg realizowanych inwestycji, w tym: zgodność z harmonogramem, bieżące identyfikowanie wszelkich ryzyk budowlanych i operacyjnych, bieżące monitorowanie sytuacji głównych wykonawców (w tym realizacja obowiązków finansowych wobec podwykonawców).

W Spółce, w ramach przyjętej polityki rachunkowości, funkcjonuje wewnętrzna procedura kontrolna przyjęta przez Zarząd Uchwałą „Instrukcja obiegu i kontroli faktur oraz pozostałych dokumentów źródłowych objętych elektronicznym obiegiem faktur”.

W związku z realizacją inwestycji deweloperskich współfinansowanych przez nabywców mieszkań w formule jaką dopuszcza tzw. Ustawa deweloperska, każda w ten sposób finansowana inwestycja Spółki podlega kontroli zewnętrznej przez tzw. Project Monitora powołanego przez instytucję finansującą projekt deweloperski. W ramach kontroli Project Monitor prowadzi kontrolę kosztową i rzeczową nad realizacją inwestycji, w tym: ocenę stanu zaawansowania prac budowlanych przy realizacji inwestycji, w tym w oparciu o przepływy gotówkowe lub ich zgodności z harmonogramem rzeczowo – finansowym; sprawdzanie pod kątem rachunkowym, rzeczowym i finansowym faktur wystawianych przez wykonawców inwestycji; sprawdzanie zgodności prowadzonych prac z budżetem projektu; sprawdzenie zgodności prowadzonych prac ze specyfikacją projektu i zakładanymi standardami wykończenia inwestycji; sprawdzenie wpływu odstępstw od pierwotnych założeń, które powstały lub są przewidywane, zarówno pod względem kosztowym jak i czasowym harmonogramu prac. Wyniki kontroli są raportowane bezpośrednio do instytucji finansującej projekt.

#### **Rola Rady Nadzorczej w monitorowaniu funkcji audytu wewnętrznego Spółki**

W ramach Rady Nadzorczej działa Komitet Audytu. Osoby powołane do Komitetu Audytu oraz biegli rewidenci są osobami niezależnymi od Spółki.

Co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej spełnia wymogi niezależności opisane w treści Statutu Spółki oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółki monitorują wewnętrzne procesy działalności Spółki na wspólnych posiedzeniach.

Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu dokonują oceny funkcji kontroli wewnętrznej oraz formułują zalecenia w tym zakresie. Ocena ta może być wykonywana w oparciu o informacje przekazywane



przez Zarząd Spółki jak również, wyniki audytów niezależnie zleczanych przez Radę Nadzorczą lub Komitet Audytu.

Rada Nadzorcza może przeglądać każdy dział czynności Spółki, żądać od Zarządu i pracowników Spółki sprawozdań i wyjaśnień, dokonywać rewizji majątku, jak również sprawdzać księgi i dokumenty. Przykładowo, wątpliwości Rady Nadzorczej lub Komitetu Audytu odnośnie procedur kontroli w zakresie sprawozdawczości finansowej może wyjaśniać bezpośrednio Główna Księgowa. W przypadku zlecenia przez Radę Nadzorczą lub Komitet Audytu wykonania oceny systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, audytu wewnętrznego; podmiot lub komórka organizacyjna Spółki wykonująca takie zlecenie ma zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do Rady Nadzorczej lub Komitetu Audytu.

Zarząd odpowiedzialny jest za wdrażanie zaleceń wynikających z audytu zewnętrznego oraz audytów zleczanych przez Radę Nadzorczą lub Komitet Audytu. Wdrożenie zaleceń jest monitorowane przez Radę Nadzorczą lub Komitet Audytu.

#### 4.3. Informacja dotycząca akcjonariuszy

Stan akcjonariatu na 31.12.2020r.

Lp.	Nazwa akcjonariusza	Liczba akcji danego rodzaju	Wartość nominalna akcji	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza akcji w kapitale akcyjnym spółki	Ilość głosów	Procentowy udział posiadanych przez akcjonariusza głosów
		zwykłe				
1.	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp. J.	1 675 418	1 675 418	72%	1 675 418	72%
2.	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	363 378	363 378	16%	363 378	16%
3.	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	47 828	2%	47 828	2%
4.	Pozostali	249 688	249 688	10%	249 688	10%
Ogółem		2 336 312	2 336 312	100%	2 336 312	100%





Stan akcjonariatu na datę sprawozdania.

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	71,71%	71,71%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	371 986	15,92%	15,92%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	241 080	10,32%	10,32%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej.

Wspólnikami spółki Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J. są: Piotr Hofman i Jarosław Mielcarz.

Według najlepszej wiedzy Emitenta pomiędzy znacznymi akcjonariuszami nie istnieją umowy lub porozumienia co do wykonywania prawa głosu, a tym samym możliwości sprawowania kontroli nad Emitentem ani też nie istnieje domniemanie prawne w tym zakresie.

W Spółce nie ma papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

Nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu z akcji Emitenta i przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

#### 4.5. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki może być jedno lub wieloosobowy. Kadencja Zarządu trwa 5 lat i jest kadencją wspólną. Zarząd jest powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. Zarząd nie jest uprawniony do podejmowania decyzji w zakresie emisji i wykupu akcji. Do kompetencji Zarządu należą decyzje w zakresie emisji obligacji o jednorazowej wielkości do kwoty 5.000.000 zł (pięć milionów) złotych

#### 4.6. Opis zasad zmiany Statutu Emitenta

Zgodnie ze Statutem Spółki, zmiana Statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru, przy czym Statut Spółki nie przewiduje surowszych warunków powzięcia uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki, o których mowa w art. 415 § 5 Kodeksu Spółek Handlowych. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki Dom Development S.A.





Walne Zgromadzenie Spółki Dom Development S.A. może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

#### **4.7. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania**

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki. W Spółce nie został uchwalony Regulamin Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie odbywa się w Warszawie.

##### **Zwołanie Walnego Zgromadzenia**

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. 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. Prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu. Prawo określone w niniejszym ustępie nie narusza uprawnień akcjonariuszy do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia przez Zarząd Spółki, określonych w art. 400 Kodeksu Spółek Handlowych.

Walne Zgromadzenie z uwagi na status Spółki jako spółki publicznej jest zwoływane w trybie określonym przepisami art. 402 i następnych Kodeksu Spółek Handlowych.

##### **Uzupełnienie porządku obrad**

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.

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.



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.

#### *Podjęcie uchwał nieobjętych porządkiem obrad*

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.

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.

#### *Obrady i udział w Walnym Zgromadzeniu*

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.

Spółka nie dopuszcza udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w rozumieniu art. 406<sup>5</sup> Kodeksu spółek handlowych.

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.

#### *Uchwały Walnego Zgromadzenia*

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,

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.

#### **4.8. Opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów, wraz ze wskazaniem składu osobowego tych organów i zmian, które w nich zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego**

##### **4.8.1. Zarząd**

Zgodnie ze Statutem Spółki, 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. Kadencja zarządu trwa 5 (pięć) lat. 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. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka zarządu. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje przez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. 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. 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. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki, Zarząd zobowiązany jest podjąć uchwałę. 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. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, z tym, że łącznie z głosami Prezesa Zarządu.



Zarządu. 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.

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 jednorodzinnym bez względu na jej wartość,
- nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości niższej i równej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych netto,
- emisja obligacji o jednorazowej wielkości do kwoty 5.000.000 zł (pięć milionów) złotych.

Do działania i składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. 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. 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.

Spółka może zawierać z członkami Zarządu umowy o pracę, umowę zarządzania lub inne umowy określające sposób sprawowania funkcji i świadczenia usług przez członka Zarządu. W umowie między Spółką, a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

#### **Skład Zarządu na 31.12.2020**

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

W okresie sprawozdawczym i po jego zakończeniu nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu,

#### **PIOTR HOFMAN**

Założyciel firmy HM INWEST S.A. Począwszy od roku 1996 rozpoczął budowanie firm zajmujących się działalnością deweloperską w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz biurowo-usługowego. W tym czasie samodzielnie stworzył i zarządzał wieloma spółkami z branży nieruchomości i budownictwa.

Spółka HM INWEST S.A. pod jego "skrzydłami" dynamicznie się rozwija i corocznie otrzymuje nagrody i wyróżnienia, m.in. II miejsce w ogólnopolskim rankingu deweloperów dziennika "Rzeczpospolita", dwukrotny Certyfikat Wiarygodności Dewelopera przyznawany przez kapitułę





Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, wyróżnienie Mazowiecka Firma Roku 2010 przyznane przez Marszałka Województwa Mazowieckiego, a także Medal Europejski przyznawany przez Bussines Centre Club.

Studiował prawo na Uniwersytecie Jagiellońskim i Warszawskim. Doświadczenie menedżerskie zdobył w praktycznym zarządzaniu firmami oraz podczas licznych szkoleń i dodatkowych kursów dotyczących zarządzania oraz rynku nieruchomości.

Jest wieloletnim członkiem Bussines Centre Club oraz polskiego Związku Firm Deweloperskich.

#### 4.8.2. Rada Nadzorcza

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. Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej na wspólną kadencję. Jeżeli powołanie członka Rady Nadzorczej następuje w trakcie trwania kadencji Rady, powołuje się go na okres do końca tej kadencji. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego Statutu. 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. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.

Rada Nadzorcza jest obowiązana wykonywać stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy:

- 1) badanie i ocena sprawozdania zarządu z działalności Spółki w zakresie zgodności z dokumentami i księgami, jak i ze stanem faktycznym,
- 2) badanie i ocena sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, w zakresie zgodności z dokumentami i księgami, jak i ze stanem faktycznym,
- 3) badanie i ocena wniosków zarządu dotyczących podziału zysku lub pokrycia straty,
3. W celu wypełnienia ciążących na niej obowiązków Rada Nadzorcza może:

- 1) badać wszystkie dokumenty Spółki,
- 2) żądać od zarządu i pracowników Spółki stosownych sprawozdań i wyjaśnień,
- 3) dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.

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) wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań o jednorazowej wartości powyżej 10.000.000 (dziesięć 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) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto,
- 13) wyrażenie zgody na udzielenie przez Spółkę pożyczki lub poręczenia, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto,
- 14) inne sprawy powierzone do kompetencji rady nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 15) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu interesami konkurencyjnymi oraz uczestniczenie członków Zarządu w spółkach konkurencyjnych jako wspólnik jawny lub członek władz,
- 16) wyrażanie zgody na dokonanie przez Zarząd wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy, zgodnie z zapisem par 14 pkt 2 Statutu.
- 17) z zastrzeżeniem art. 15 Kodeksu spółek handlowych - wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów z: (a) członkiem Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej którego sprawa dotyczy obowiązany jest wstrzymać się od głosu); (b) prokurentem lub likwidatorem, za wyjątkiem umowy o pracę bądź innej umowy, na podstawie której prokurent bądź likwidator świadczy pracę dla Spółki; (c) osobami najbliższymi osób, o których mowa wyżej pod lit. (a) i (b),
- 18) wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów istotnych z osobami najbliższymi członków Zarządu,
- 19) od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu regulowanego lub do alternatywnego systemu obrotu – i tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w tym obrocie – wyrażenie zgody na zawarcie istotnej umowy z podmiotem powiązanym 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 obowiązкови 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.

W Statucie Spółki przyjęto definicję legalną „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”. Za osobę najbliższą w rozumieniu Statutu Spółki 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),





Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu niemogących sprawować swoich czynności.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach lub w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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. Rada Nadzorcza wybiera spośród swych członków Przewodniczącą Rady oraz może wybrać Wiceprzewodniczącą 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.

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.

Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać powołany na dalsze kadencje.

Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. 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. 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. 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. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegiąlnie, może jednak także delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru otrzymują osobne wynagrodzenie ustalone przez Walne Zgromadzenie. Członków Rady Nadzorczej delegowanych do stałego



indywidualnego wykonywania nadzoru obowiązuje zakaz konkurencji, o którym umowa w art. 380 Kodeksu spółek handlowych. 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.

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. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W razie równego podziału głosów decydujący głos ma Przewodniczący Rady Nadzorczej. 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.

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.

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.

W razie odwołania niezależnego członka Rady Nadzorczej bądź wygaśnięcia jego mandatu z innych przyczyn, Zarząd zwołuje 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.



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.

Szczegółowe zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 1.07.2014 r., a następnie zmieniony uchwałą NR 2/08/01/2019 z dnia 8.01.2019 r.

#### **Skład rady nadzorczej na 31.12.2020r.**

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Ewa Hofman – Członek Rady
- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
- Aneta Klimek – Członek Rady

W trakcie roku 2020, w związku z rezygnacją Pani Pauli Glaser i Pana Edwarda Chopciana powołano dwóch nowych członków:

- Ewa Hofman – Członek Rady
- Irmina Kaczmarek – Członek Rady

#### **JAROSŁAW MIELCARZ**

Ze Spółką HM INWEST S.A. związany od 2004 roku jako udziałowiec, akcjonariusz, Wiceprezes Zarządu w okresie IV.2004 - XII.2013.

Na rynku deweloperskim, budowlanym, nieruchomości działa od 1998 roku, dzięki czemu ma blisko dwudziestoletnie doświadczenie.

Posiada wyższe wykształcenie prawnicze, jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

Od 1990 roku prowadzi swoją działalność gospodarczą.

Od 2007 roku jest Prezesem Zarządu w spółce Inwestor HM Sp. z o.o.

Od 2012 roku jest Prezesem Zarządu w spółce Idea Inwest Sp. z o.o.

Od 2015 roku jest członkiem zarządu w spółce PJ Development Sp. z o.o.

#### **IRMINA KACZMAREK**

Ukończyła studia magisterskie na kierunku Międzynarodowe Stosunki Gospodarcze i Polityczne w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (2001).

Od 2004 roku związana z branżą farmaceutyczną. Obecnie jest kierownikiem średniego szczebla w korporacji międzynarodowej.

#### **EWA HOFMAN**

Mecenas Ewa Hofman ukończyła w 2011 roku aplikację radcowską i jest członkiem Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie.



W swojej praktyce zawodowej zajmuje się przede wszystkim zagadnieniami z zakresu prawa gospodarczego, prawa handlowego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych.

Reprezentuje podmioty gospodarcze w procesach sądowych, przeprowadza procedury dochodzenia i obsługi należności na wszystkich etapach postępowania, także w postępowaniach upadłościowych.

Wspiera spółki kapitałowe i osobowe w obszarze obowiązków rejestrowych. Prowadzi postępowania likwidacyjne podmiotów gospodarczych.

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.

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.

#### **ANETA KLIMEK**

Ukończyła aplikację adwokacką w 2019 r., absolwentka Wydziału Prawa i Administracji na Uniwersytecie Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie na kierunku Prawo (2016) oraz podyplomowych studiów Prawo Nowoczesnych Technologii w Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie (2021).

Od 2021 r. wykonuje zawód adwokata i jest członkiem Okręgowej Rady Adwokackiej w Warszawie. Dotychczasowe doświadczenie zawodowe - głównie z zakresu prawa handlowego, w tym prawa spółek, oraz prawa cywilnego zdobywała praktykując w warszawskich kancelariach oraz dziale prawnym spółki akcyjnej. Posiada doświadczenie z zakresu postępowań cywilnych oraz karnych.

#### **WALDEMAR OŁDAK**

Absolwent Wydziału Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego (1983). W latach 1996 – 2009 Główny Księgowy w Spółkach z o.o.

Od 2009 roku prowadzi działalność gospodarczą w zakresie księgowości i spraw kadrowo-płacowych.

#### **4.8.3. Komitet Audytu**

Komitet Audytu został powołany uchwałą Rady Nadzorczej HM Inwest S.A. (dalej „Spółka”) nr 1/11/09/2018. Komitet Audytu stanowi komitet stały w ramach Rady Nadzorczej Spółki.

Zadaniem Komitetu Audytu jest doradztwo na rzecz Rady Nadzorczej w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej oraz kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki oraz współpraca z biegłymi rewidentami Spółki.

Komitet Audytu działa na podstawie właściwych przepisów prawa (w tym w szczególności Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Dz.U. 2017 poz. 1089 z późn. zm. – dalej „Ustawa o biegłych rewidentach”), postanowień Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu.





Komitet Audytu powoływany jest przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.

Komitet Audytu wybiera, w drodze uchwały, przewodniczącego Komitetu Audytu spośród swoich członków. W skład Komitetu Audytu wchodzi 3 członków. W skład Komitetu Audytu wchodzi co najmniej dwóch członków niezależnych, przynajmniej jeden posiadający kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości lub finansów oraz jeden posiadający wiedzę z zakresu przedmiotu działalności Spółki. Większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, powinna spełniać kryteria niezależności, o których mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach.

Pierwsze posiedzenie Komitetu Audytu zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez niego członek Rady Nadzorczej. Pracami Komitetu Audytu kieruje Przewodniczący Komitetu Audytu. Sprawuje on również nadzór nad przygotowywaniem porządku obrad, organizowaniem dystrybucji dokumentów i sporządzaniem protokołów z posiedzeń Komitetu Audytu. Posiedzenia Komitetu Audytu zwołuje Przewodniczący Komitetu Audytu, a w razie jego nieobecności lub niemożności pełnienia przez niego funkcji - Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez niego członek Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach Komitetu Audytu. Posiedzenia Komitetu Audytu odbywają się zasadniczo w oparciu o roczny Plan pracy Komitetu Audytu oraz każdorazowo, gdy zachodzi taka konieczność. Roczny Plan pracy Komitetu Audytu podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia należy przekazać członkom Komitetu Audytu oraz pozostałym członkom Rady Nadzorczej nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Komitetu Audytu, a w sprawach nagłych nie później niż na 1 dzień przed posiedzeniem Komitetu Audytu. Przewodniczący Komitetu Audytu, może zapraszać na posiedzenia Komitetu Audytu członków Zarządu, pracowników Spółki i inne osoby, których udział w posiedzeniu jest przydatny dla realizacji zadań Komitetu Audytu.

Uchwały Komitetu Audytu są podejmowane zwykłą większością głosów oddanych. W przypadku głosowania, w którym oddano równą liczbę głosów „za” oraz „przeciw”, głos Przewodniczącego Komitetu Audytu ma charakter decydujący. Członkowie Komitetu Audytu mogą głosować nad podjęciem uchwał osobiście, biorąc udział w posiedzeniu Komitetu Audytu, lub przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość. Z posiedzeń Komitetu Audytu sporządza się protokół, który winien być podpisany przez obecnych na posiedzeniu Komitetu Audytu członków Rady Nadzorczej. Protokół powinien zawierać uchwały, wnioski i sprawozdania Komitetu Audytu.

Przewodniczący Komitetu Audytu lub osoba przez niego wskazana przedkłada Radzie Nadzorczej uchwały, wnioski i sprawozdania w sprawach objętych porządkiem obrad posiedzenia Rady Nadzorczej. Protokoły z posiedzeń Komitetu Audytu przechowywane są w siedzibie Spółki. Kopie protokołów Spółka dostarcza wszystkim członkom Rady Nadzorczej. Przewodniczący Komitetu Audytu lub osoba przez niego wskazana jest upoważniona do składania wniosków do Rady



Nadzorczej o podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie opracowania dla potrzeb Komitetu Audytu ekspertyz lub opinii dotyczących zakresu zadań lub zatrudnienia doradcy.

Kompetencje, zadania i zakres działania Komitetu Audytu:

**1. Monitorowanie i doradztwo w zakresie sprawozdawczości budżetowej i finansowej**

- a) Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej oraz procedury składające się na ten proces, weryfikując przebieg procesu sprawozdawczości finansowej, adekwatność oraz skuteczność zastosowanych procedur.
- b) Komitet Audytu formułuje wnioski i zalecenia dla Zarządu oraz Rady Nadzorczej odnośnie zasadności zmian w procesie sprawozdawczości finansowej, w tym przyjętych standardów rachunkowości oraz stosowanych systemów informatycznych. W szczególności informuje Zarząd oraz Radę Nadzorczą o zidentyfikowanych nieprawidłowościach oraz możliwych ryzykach związanych z funkcjonowaniem procesu i procedur w jego danym kształcie.
- c) Komitet Audytu omawia z Zarządem Spółki kształt i zawartość poszczególnych raportów przed ich publikacją. W tym zakresie Komitet Audytu może również uzyskiwać wyjaśnienia i opinie od biegłego rewidenta Spółki oraz komórek organizacyjnych, pracowników i współpracowników Spółki zaangażowanych w prowadzenie sprawozdawczości finansowej.
- d) Komitet Audytu może opiniować wszelkie inne dokumenty finansowe przedstawiane Radzie Nadzorczej przez Zarząd, w tym w szczególności plany finansowe, budżety oraz sprawozdania z ich wykonania.

**2. Monitorowanie i doradztwo w zakresie systemu kontroli wewnętrznej i zewnętrznej**

- a) Komitet Audytu monitoruje skuteczność systemów kontroli wewnętrznej i zewnętrznej, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej. Ocena skuteczności polega m.in. na ocenie systemu ewidencji i rzetelności zbieranych danych operacyjnych, finansowych, rynkowych; ocenie metod analizy i systemów obróbki danych (systemów informatycznych); ocenie procedur/mechanizmów weryfikujących poprawność oraz obróbkę danych; ocenie komunikacji oraz organizacji (m.in. sposób i zakres przekazywanych informacji, szczeble decyzyjność, kompletność zakresu obowiązków).
- b) Komitet Audytu formułuje wnioski i zalecenia dla Zarządu oraz Rady Nadzorczej odnośnie zasadności zmian w systemie kontroli wewnętrznej i zewnętrznej. W szczególności informuje o zidentyfikowanych nieprawidłowościach oraz możliwych ryzykach związanych z systemem w jego danym kształcie.
- c) Komitet Audytu ocenia i opiniuje dokumenty związane z funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej i zewnętrznej przedstawiane Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółki, w tym m.in. roczne plany kontroli, propozycje zmian w systemie kontroli wewnętrznej i zewnętrznej, sprawozdań z wykonania.
- d) Komitet Audytu opiniuje uchwały Zarządu, podlegające zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w zakresie systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem.





- e) Komitet Audytu opiniuje wyniki kontroli przeprowadzonych przez zewnętrzne organy regulacyjne, harmonogram usunięcia uchybień oraz ocenia sprawozdanie z usunięcia uchybień oraz wdrożenia zaleceń.
  - f) W zależności od potrzeb, Komitet Audytu może zlecać audyty wewnętrzne Spółki w zakresie przewidzianym uchwałą powołującą Komitet Audytu. Wyniki audytu wewnętrznego są bezpośrednio raportowane do Komitetu Audytu, który następnie omawia je z Zarządem Spółki oraz Radą Nadzorczą.
- 3. Monitorowanie i doradztwo w zakresie systemu zarządzania ryzykiem**
- a) Komitet Audytu opiniuje wszelkie zmiany (lub propozycje) w warunkach, procedurach (np. rozpoznania i szacowania ryzyka), algorytmach szacowania ryzyka, mapach ryzyka itp. przedstawianych Radzie Nadzorczej przez Zarząd.
  - b) Komitet Audytu inicjuje i nadzoruje okresowe przeglądy systemu zarządzania ryzykiem, identyfikację i ocenę obszarów ryzyka.
  - c) Komitet Audytu opiniuje proponowane Radzie Nadzorczej przez Zarząd dopuszczalne poziomy ryzyka, pozyskuje od Zarządu i ocenia przedstawione oceny ryzyka.
  - d) Komitet Audytu nadzoruje przebieg oraz ocenia wyniki całościowej oceny ryzyka, w szczególności w przypadku transakcji gospodarczych mogących mieć istotny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Spółki.
  - e) Komitet Audytu otrzymuje od Zarządu na bieżąco informacje o zwiększonej ekspozycji na dane ryzyko (np. w sytuacji planowanej, znaczącej transakcji gospodarczej), informacji o sposobie identyfikacji i monitorowania danego ryzyka; a następnie ocenia czy podjęte przez Zarząd działania są adekwatne do zidentyfikowanego ryzyka.
  - f) Komitet Audytu monitoruje wdrażanie zaleceń odnośnie zarządzania ryzykiem formułowane przez jednostki realizujące kontrole wewnętrzne oraz zewnętrzne.
  - g) W zależności od potrzeb, Komitet Audytu może zlecać audyty wewnętrzne Spółki w zakresie systemu zarządzania ryzykiem. Wyniki audytu wewnętrznego są bezpośrednio raportowane do Komitetu Audytu, który następnie omawia je z Zarządem Spółki oraz Radą Nadzorczą.
- 4. Monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej**
- a) Komitet Audytu określa procedury wyboru biegłego rewidenta oraz firmy audytorskiej. Decyzję o wyborze biegłego rewidenta oraz firmy audytorskiej podejmuje Rada Nadzorcza, w oparciu o analizę rynku usług audytorskich oraz rekomendacje Komitetu Audytu.
  - b) Komitet Audytu kontroluje i monitoruje niezależność biegłego rewidenta oraz firmy audytorskiej. Komitet Audytu dokonuje ocenę niezależności biegłego rewidenta oraz wyraża zgodę na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem.
  - c) Komitet Audytu opracowuje - politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającego badanie,



przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem.

- d) Komitet Audytu przedstawia Radzie Nadzorczej wnioski i rekomendacje wynikające z raportu i opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdań finansowych oraz wyjaśnienia, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania.
- e) Komitet Audytu przedkłada Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zalecenia oraz monitoruje ich wdrożenie – w tym w szczególności czynności podejmowanych przez Zarząd Spółki w związku ze zgłoszonymi przez biegłego rewidenta zastrzeżeniami.

#### 5. Inne zadania

- a) Komitet Audytu może wykonywać również inne zadania niż te określone w § 4. ust. 1-4 jeżeli możliwość ich realizacji przewidują odpowiednie przepisy prawne lub wymienione w § 1. ust. 3 dokumenty korporacyjne Spółki.

#### Uprawnienia Komitetu Audytu

1. W celu realizacji powierzonych zadań Komitet Audytu korzysta z dostępnych uprawnień i środków, w tym w szczególności:
  - a) Komitet Audytu ma dostęp do wszelkich informacji i dokumentów Spółki;
  - b) Komitet Audytu może samodzielnie prowadzić postępowania kontrolne i wyjaśniające lub zlecać na koszt Spółki (za zgodą Rady Nadzorczej Spółki) badania i analizy w zakresie swojej odpowiedzialności;
  - c) Komitet Audytu ma możliwość bezpośredniego kontaktu z kierownictwem Spółki, podległymi pracownikami i współpracownikami oraz podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Spółki, w szczególności prawne i audytowe, oraz żądania niezbędnych wyjaśnień. Jednocześnie osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance, podlegające bezpośrednio Prezesowi lub innemu Członkowi Zarządu, mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do Rady Nadzorczej lub Komitetu Audytu;
  - d) Przewodniczący Komitetu Audytu, może zapraszać na posiedzenia Komitetu Audytu członków Zarządu, pracowników i współpracowników Spółki i inne osoby, których udział w posiedzeniu jest przydatny dla realizacji zadań Komitetu Audytu;
2. Komitet Audytu ma prawo wyrażania własnej opinii w zakresie prowadzonego nadzoru. W przypadku wystąpienia między Komitetem Audytu a Radą Nadzorczą istotnej różnicy zdań, która nie może zostać wyjaśniona, Komitet Audytu ma możliwość przedstawienia swojej opinii Akcjonariuszom.

Komitet Audytu składa Radzie Nadzorczej roczne sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdania te udostępniane są Akcjonariuszom Spółki oraz biegłemu rewidentowi.



Szczegółowe zasady funkcjonowania Komitetu Audytu określa Regulamin Komitetu Audytu przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej NR 3/08/01/2019 z dnia 8.01.2019 r.

**Skład Komitetu audytu na 31.12.2020r.**

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Irmina Kaczmarek – Członek Rady

W trakcie roku 2020, w związku z rezygnacją Pani Pauli Glaser powołano do Komitetu Audytu Panią Irminę Kaczmarek.

Osoby spełniające ustawowe kryteria niezależności w Komitecie Audytu w 2020r. to Waldemar Ołdak i Irmina Kaczmarek.

Osoba posiadająca wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych, ze wskazaniem sposobu ich nabycia: Przewodniczący Komitetu Audytu - Waldemar Ołdak - 24 lata doświadczenie jako Główny Księgowy i Kontroler Finansowy.

Osoba posiadająca wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, ze wskazaniem sposobu ich nabycia: Wiceprzewodniczący Komitetu Audytu - Jarosław Mielcarz - 20 lat doświadczenie w branży deweloperskiej.

Firma audytorska nie wykonywała innych usług na rzecz HM Inwest S.A.

Zgodnie z obowiązującą polityką wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania, wyboru firmy audytorskiej do badania dokonuje Rada Nadzorcza działając na podstawie rekomendacji sporządzonej przez Komitet Audytu. Podczas dokonywania wyboru firmy audytorskiej należy wziąć pod uwagę następujące kryteria: niezależność i bezstronność firmy audytorskiej, wynagrodzenie za badanie, dotychczasowe doświadczenie i potencjał podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego oraz badaniu sprawozdań jednostek o podobnym profilu działalności, sprawdzanie kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie.

Wybór firmy audytorskiej został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, przez Radę Nadzorczą, co jest zgodne z przyjętymi zasadami. Zawarto kolejną umowę z dotychczasową firmą audytorską.

Komitet Audytu zebrał się 7 razy w sprawach wykonania obowiązków dotyczących roku 2020.

Wszystkie te działania zostały przedstawione w Sprawozdaniu z działalności Komitetu Audytu za rok 2020 z dnia 29/04/2021.



Obowiązki komitetu audytu nie są wykonywane przez radę nadzorczą lub inny organ nadzorujący lub kontrolujący.

Piotr Łukasz  
Hofman

Elektronicznie podpisany  
przez Piotr Łukasz  
Hofman  
Data: 2021.04.30 18:07:12  
+02'00'

Warszawa, 30.04.2021r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

---

**4. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020**



Sprawozdanie  
z badania rocznego sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy zakończony  
w dniu 31 grudnia 2020 roku

**HM Inwest S.A.**  
**z siedzibą w Warszawie**

Misters Audytor Adviser Sp. z o. o.  
Warszawa, 30 kwietnia 2021 roku



HM Inwest S.A.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej HM Inwest S.A.

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego HM Inwest S.A. („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 30 kwietnia 2021 r.





### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz o nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1415) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Kluczowe sprawy badania**

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.



HM Inwest S.A.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Kluczowe sprawy badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><b>Ryzyko zniekształcenia sprawozdania finansowego w wyniku utraty wartości zapasów</b></p>	
<p>Zapasy są kluczową pozycją sprawozdania finansowego Spółki i stanowią 37,5 % sumy bilansowej. Poprawność wyceny zapasów uznajemy za obszar istotnego ryzyka z uwagi na istotną wartość zapasów w sumie bilansowej Spółki oraz złożoność procesu ich wyceny na koniec okresu, związanego z oceną istnienia przesłanek mogących wskazywać na utratę wartości zapasów.</p> <p>Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym:</p> <p>Ujawnienia dotyczące zapasów zostały przedstawione w notce 6.2.3 oraz 6.11 w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.</p>	<p>W toku badania, w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko, przeprowadziliśmy m.in. następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analizę i ocenę przyjętych zasad wyceny zapasów w sprawozdaniu finansowym wraz z zasadami tworzenia odpisów aktualizujących,</li> <li>- analizę mechanizmów kontrolnych, w zakresie identyfikacji przesłanek utraty wartości zapasów,</li> <li>- testy wiarygodności kosztów skapitalizowanych pozycji zapasów;</li> <li>- ocenę przygotowanej przez Zarząd Spółki analizy wyceny zapasów;</li> <li>- dyskusję z Zarządem na temat wpływu skutków epidemii Covid -19 jako przesłanki potencjalnej utraty wartości składników aktywów Spółki;</li> <li>- ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.</li> </ul>
<p><b>Ryzyko zniekształcenia sprawozdania finansowego w wyniku utraty wartości inwestycji w jednostkach powiązanych</b></p>	
<p>Inwestycje w jednostki powiązane są kluczową pozycją sprawozdania finansowego Spółki i stanowią 40,9% sumy bilansowej. Poprawność wyceny inwestycji w jednostkach powiązanych uznajemy za obszar istotnego ryzyka z uwagi na istotną wartość inwestycji w sumie bilansowej Spółki oraz złożoność procesu ich wyceny na koniec okresu, związanego z oceną</p>	<p>W toku badania, w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko, przeprowadziliśmy m.in. następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analizę przyjętych zasad tworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostki powiązane,</li> <li>- analizę wysokości zaangażowania</li> </ul>



HM Inwest S.A.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

istnienia przesłanek mogących wskazywać na utratę wartości inwestycji.

Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym:

Ujawnienia dotyczące inwestycji w jednostki powiązane zostały przedstawione w nocie 6.2.3, 6.7 oraz 6.8 w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.

kapitałowego w jednostkach powiązanych z uwzględnieniem udziałów oraz pozostałych aktywów,

- ocenę przygotowanej przez Zarząd Spółki analizy wyceny inwestycji w jednostki powiązane,

- analizę mechanizmów kontrolnych, w zakresie identyfikacji przesłanek utraty wartości i przeprowadzania testów na utratę wartości,

- dyskusję z Zarządem na temat wpływu skutków Covid -19 jako przesłanki potencjalnej utraty wartości składników aktywów Spółki;

- oceniliśmy poprawność i kompletność ujawnień na temat wyceny inwestycji w jednostki powiązane.

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.



HM Inwest S.A.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności, ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;



HM Inwest S.A.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Pośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.



HM Inwest S.A.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem §70 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r. poz. 757);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

**Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego**





HM Inwest S.A.  
*Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 pkt.5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. e-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

##### **Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych**

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

#### **Wybór firmy audytorskiej**

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 11 września 2019 r. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2017 r., to jest przez 4 kolejne lata.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Bożena Grzegorezyk.

Działający w imieniu Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Bożena  
Agnieszka  
Grzegorezyk

Elektronicznie  
podpisany przez  
Bożena Agnieszka  
Grzegorezyk  
Data: 2021.04.30  
18:38:46 +02'00'

Bożena Grzegorezyk,

Kluczowy Biegły Rewident

Nr w rejestrze 12119

Warszawa, 30 kwietnia 2021 r.

*Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o.*

9

---

5. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA  
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020



Sprawozdanie  
z badania rocznego skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
za rok obrotowy zakończony  
w dniu 31 grudnia 2020 roku

**Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest**

**HM Inwest S.A.  
z siedzibą w Warszawie**

Misters Audytor Adviser Sp. z o. o.  
Warszawa, 30 kwietnia 2021 roku



Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

## Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej HM Inwest S.A.

### Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A. („Jednostka dominująca”) („Grupa”) zawierające skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 30 kwietnia 2021 roku.

#### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. (KSB) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja



Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Ustawa o biegłych rewidentach –t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego (Rozporządzenie UE – Dz. U. UE L158 z 27.05.2014, str. 77, z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.



Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Kluczowe sprawy badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<b>Ryzyko zniekształcenia przychodów</b>	
<p>Przychody uzyskiwane przez segment deweloperski stanowią 57,4% przychodów Grupy.</p> <p>Przychody ujmowane są przez Grupę w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonej nieruchomości (tj. składnika aktywów) klientowi. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. Kontrolę uznaje się za przeniesioną na kupującego w momencie podpisania końcowego aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.</p> <p>Przychody uzyskiwane przez segment produkcyjny stanowią 42,6% przychodów Grupy. Przychody są rozpoznawane na podstawie złożonych umów oraz dokumentów potwierdzających przekazanie kontroli nad sprzedawanym składnikiem aktywów (m.in. dokumenty magazynowe).</p> <p>Z uwagi na znaczenie prawidłowości ujmowania przychodów Grupy dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uznaliśmy kwestie dotyczące rozpoznania przychodów, w tym w szczególności momentu ujęcia przychodów, za kluczową sprawę badania.</p> <p>Ujawnienia dotyczące przychodów zostały przedstawione w nocie 6.2.3 oraz 6.27 w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	<p>W toku badania, w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko, przeprowadziliśmy m.in. następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analizę i ocenę przyjętych zasad rachunkowości dotyczących rozpoznania przychodów;</li> <li>- identyfikację mechanizmów kontrolnych w tym obszarze oraz przeprowadzenie testów zgodności tych mechanizmów;</li> <li>- przeprowadzenie testów wiarygodności, w szczególności testy dokumentów, obejmujące uzgodnienia do dokumentacji źródłowej oraz analizę marży;</li> <li>- ocenę adekwatności ujawnień dotyczących przychodów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.</li> </ul>



Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

### Ryzyko zniekształcenia sprawozdania finansowego w wyniku utraty wartości zapasów

Zapasy są kluczową pozycją sprawozdania finansowego Grupy i stanowią 70,8% sumy bilansowej. Poprawność wyceny zapasów uznajemy za obszar istotnego ryzyka z uwagi na istotną wartość zapasów w sumie bilansowej Grupy oraz złożoność procesu ich wyceny na koniec okresu, związanego z oceną istnienia przesłanek mogących wskazywać na utratę wartości zapasów.  
Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym:

Ujawnienia dotyczące zapasów zostały przedstawione w notcie 6.2.3 oraz 6.12 w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W toku badania, w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko, przeprowadziliśmy m.in. następujące procedury:

- analizę i ocenę przyjętych zasad wyceny zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wraz z zasadami tworzenia odpisów aktualizujących,
- analizę mechanizmów kontrolnych, w zakresie identyfikacji przesłanek utraty wartości zapasów,
- testy wiarygodności kosztów skapitalizowanych na zapasach;
- ocenę przygotowanej przez Zarząd Spółki analizy wyceny zapasów;
- dyskusję z Zarządem na temat wpływu skutków epidemii Covid -19 jako przesłanki potencjalnej utraty wartości składników aktywów Grupy;
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień dotyczących zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo





*Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędów, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;



Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje



*Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.



*Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018 r. poz.757);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

#### **Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego**

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie § 70 ust. 6 pkt 5 lit. c–f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

##### **Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych**

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

#### **Wybór firmy audytorskiej**



*Grupa Kapitałowa, w której jednostką dominującą jest HM Inwest S.A.  
Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania*

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 11 września 2019 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2017 r., to jest przez 4 kolejne lata.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Bożena Grzegorzczuk.

Działający w imieniu **Misters Audytor Adviser sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3704, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Bożena  
Agnieszka  
Grzegorzczuk  
k.....  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Bożena Agnieszka  
Grzegorzczuk  
Data: 2021.04.30  
18:34:07 +02'00'

Bożena Grzegorzczuk

Kluczowy Biegły Rewident

Nr w rejestrze 12119

Warszawa, 30 kwietnia 2021 r.

6. **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY ZAWIERAJĄCY SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE HM INWEST S.A. ZA I PÓŁROCZE 2021 KOŃCZĄCE SIĘ 30.06.2021 R.**



## **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za I półrocze 2021 kończące się 30.06.2021 r.**





## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....</b>	<b>4</b>
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r. ....	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021r. ....	5
3. Oświadczenia Zarządu .....	6
<b>II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A. ....</b>	<b>7</b>
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego .....	7
2. Podstawowe dane jednostki dominującej .....	7
3. Przedmiot działalności .....	8
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest .....	9
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	13
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki .....	13
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	17
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej .....	17
9. Udzielone poręczenia i gwarancje .....	17
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi .....	18
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....	19
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021 .....</b>	<b>20</b>
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	20
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	22
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	22
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	23
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	24
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	25
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej .....	25
Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. ....	27
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	27
6.3. Zasady rachunkowości .....	28



6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	28
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	29
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności .....	29
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	30
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	30
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	31
6.10.	Zapasy .....	31
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	31
6.12.	Zobowiązania finansowe .....	31
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	32
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych .....	33
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	34
6.16.	Epidemia Covid-19.....	34
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021 .....</b>	<b>35</b>
<b>1.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>35</b>
<b>2.</b>	<b>Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat .....</b>	<b>37</b>
<b>3.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>37</b>
<b>4.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>38</b>
<b>5.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>39</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 40</b>	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	40
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	40
6.3.	Zasady rachunkowości.....	41
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	41
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	42
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności .....	42
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	43
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	43
6.9.	Zapasy .....	43
6.10.	Inwestycje długoterminowe .....	44
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	44



6.12.	Zobowiązania finansowe .....	45
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	45
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	47
V.	RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	47



## I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

### 1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	27 946 283	31 022 219	6 181 712	6 722 332
Zapasy	90 129 348	145 100 193	19 936 593	31 442 358
Należności krótkoterminowe	22 401 385	12 966 706	4 955 182	2 809 809
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 573 223	14 495 075	3 444 794	3 140 997
Kapitał własny	48 157 012	31 984 780	10 652 321	6 930 914
Zobowiązania długoterminowe	46 128 949	42 592 937	10 203 714	9 229 639
Zobowiązania krótkoterminowe	64 447 312	130 392 520	14 255 732	28 255 292

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2021 r.	4,5208
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2020 r.	4,6148



Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 30.06.2021	okres 01.01.2020- 30.06.2020	okres 01.01.2021- 30.06.2021	okres 01.01.2020- 30.06.2020
Przychody netto ze sprzedaży	134 095 612	29 642 932	29 489 711	6 674 382
Zysk przed opodatkowaniem	20 727 718	-2 313 877	4 558 348	-520 991
Zysk netto	16 172 030	-2 329 328	3 562 435	-524 470

Kurs PLN/EUR średni za okres  
sprawozdawczy

4,5396      4,4413

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	81 541 962	64 371 785	18 037 065	13 948 987
Zapasy	31 322 034	40 308 934	6 928 427	8 734 709
Należności krótkoterminowe	5 637 047	1 409 895	1 246 914	305 516
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 016 575	1 342 438	1 109 665	290 898
Kapitał własny	55 786 386	51 237 029	12 339 937	11 102 763
Zobowiązania długoterminowe	40 406 025	36 276 456	8 937 804	7 860 895
Zobowiązania krótkoterminowe	31 875 207	19 332 963	7 050 789	4 189 339
Dane zostały przeliczone według kursu EUR:				
Kurs średni NBP z dnia 30.06.2021 r.	4,5208			
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2020 r.	4,6148			



Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 30.06.2021	okres 01.01.2020- 30.06.2020	okres 01.01.2021- 30.06.2021	okres 01.01.2020- 30.06.2020
Przychody netto ze sprzedaży	4 805 609	1 450 443	1 056 828	326 581
Zysk przed opodatkowaniem	8 813 370	-1 390 229	1 938 197	-313 023
Zysk netto	4 549 357	-1 403 300	1 000 474	-315 966
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5472	4,4413

### 3. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021r. i dane porównywalne sporządzane zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.





## II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

### 1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Skonsolidowany raport półroczny został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 30 września 2021r.

### 2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Adres strony internetowej	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza	
	- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
	- Waldemar Ołdak – Członek Rady
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
	- Aneta Klimek – Członek Rady



### 3. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Spółka prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku warszawskim i poznańskim.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Spółka HM Inwest S.A. większość swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Czarnucha, Czarnieckiego oraz Anny Jantar. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy Kapitałowej działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu) do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa okresy sprawozdawcze. W związku z tym, wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.

Jedną ze spółek zależnych HM Inwest S.A. - HM Factory Sp. z o.o. - jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 48 osób.



Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej (PKD 23.63.Z) jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement (PKD 23.69.Z.). W pierwszym kwartale okresu sprawozdawczego Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych oraz dla Spółek z Grupy kapitałowej. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

W I półroczu 2021r. w ramach Grupy Kapitałowej została uruchomiona spółka budowlana HM Construction Sp. z o.o. Spółka budowlana świadczy usługi Generalnego Wykonawstwa dla innych spółek z Grupy.

#### **4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest**

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 30.06.2021r. wchodzi Emitent i 13 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. W I półroczu 2021 r. Emitent odkupił 100 % udziałów w spółkach Osiedle Wieniawa Sp. z o.o. oraz Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. W związku z faktem, że podmioty te nie prowadziły działalności gospodarczej, Grupa nie ustalała na przejęciu wartości firmy. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

**SPÓŁKI ZALEŻNE** na dzień sprawozdawczy 30.06.2021 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 10.936.997,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466



Wartość wkładu: 10.187.782,92 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k (

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.865.686,94 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Project sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 94%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena S.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224



Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.770.986,89 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nowa Łacina 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP : 1132897111; REGON : 36281510

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w marcu 2021r.

Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP : 5252758868; REGON: 380916925

Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w kwietniu 2021r.

Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP : 5252842327; REGON: 387521360

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w kwietniu 2021r.

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645



Kapitał: 3.000,00 EUR

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 70%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

SPÓŁKI WSPÓŁZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.06.2021 r.

REB HMI Parkowa Sp. z o.o.

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).





## 5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	71,71%	71,71%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	373 086	15,97%	15,97%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	239 980	10,27%	10,27%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 stycznia do dnia przekazania Raportu liczba akcji posiadanych przez Piotra Hofmana wzrosła o 9 708 sztuk, nie zmienił się stan posiadania akcji przez pozostałych akcjonariuszy wymienionych w poz. 1 i 3.

## 6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji - podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).



Wyniki finansowe za I półrocze 2021 r. i za I półrocze 2020 r. są następujące:

	I półrocze 2021r. kończące się 30.06.2021	I półrocze 2020r. kończące się 30.06.2020
Skonsolidowany zysk (strata) netto	16 172 030	-2 329 329
Skonsolidowany całkowity dochód	16 172 030	-2 329 329
Jednostkowy zysk (strata) netto	4 549 357	-1 403 300
Jednostkowy całkowity dochód	4 549 357	-1 403 300

W 1 półroczu 2021r. Spółki zależne JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. podpisywały akty notarialne przenoszące własność lokali, w zakończonych w 2020r. inwestycjach i z tego tytułu wykazały przychody ze sprzedaży.

Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczek na poczet zysku za rok 2021 od spółek zależnych. Na dzień 30.06.2021r. dokonano weryfikacji osiągniętego i spodziewanego zysku w spółkach zależnych w JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. i wyniku tego dokonano konwersji wypłaconych ponad spodziewany zysk zaliczek na poczet pożyczek. W wyniku tego skorygowane zostały przychody finansowe w HM Inwest S.A.

W 1 półroczu 2021 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Koprzywiańska – prowadzono proces budowy i sprzedaży. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r.
- Warszawa, ul. Pustelnicka - prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano umowy na sprzedaż ostatnich lokali w inwestycji. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r..
- Poznań, ul. Karpia - inwestycja zakończona w roku 2020. Zakończono sprzedaż ostatnich mieszkań i kontynuowano podpisywanie aktów przenoszących własność lokali.
- Poznań, ul. Niemena, - Inwestycja zakończona w roku 2020. Zakończono sprzedaż ostatnich lokali i prowadzono proces podpisywania aktów przenoszących własność lokali.
- Warszawa, ul. Augustówka – podpisano ostateczne akty przenoszące własność lokali.



- Dębki- 16 domków – trwa proces budowy i sprzedaży. Planowane zakończenie inwestycji to III kwartał 2021r.
- Poznań, ul. Czarnucha – rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali. Na koniec I półrocza podpisano 59 umów rezerwacyjnych/deweloperskich. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kwartał 2022r.
- Poznań, ul. Czarnieckiego - rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali. Na koniec I półrocza podpisano 35 umów rezerwacyjnych/deweloperskich. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kwartał 2022r.
- Poznań, ul. Niemena 6/Anny Jantar - rozpoczęto proces sprzedaży lokali. Na koniec I półrocza podpisano 78 umów rezerwacyjnych/deweloperskich. Rozpoczęto proces budowy. Planowany termin zakończenia inwestycji to I/II kwartał 2023r.

W dniu 02.01.2021 r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp. k. podpisała z HM Construction sp. z o.o. Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa na realizację inwestycji przy ul. Czarnucha w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 18 lutego 2021 r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. a Krajowym Zasobem Nieruchomości. Spółka ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. będzie współpracować z KZN przy realizacji programu Mieszkanie Plus, który jest jednym z głównych filarów Narodowego Programu Mieszkaniowego Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii. Współpraca będzie polegać w szczególności na realizacji zadań w obszarach projektowania oraz realizacji inwestycji z wykorzystaniem usług, technologii oraz potencjału naszej spółki.

Z początkiem marca 2021r. został w całości, przed czasem spłacony kredyt w Banku Spółdzielczym, zaciągnięty na refinansowanie zakupu nieruchomości w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego, w kwocie 1.920.000 zł.

W dniu 12.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań Horyzont Sp.k. podpisała Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnucha w Poznaniu w kwocie 16.500.000 zł.

W dniu 18.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Poznań St@rtap Sp.k. podpisała Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu w kwocie 8.000.000 zł.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.



W dniu 30.06.2021 r. HM inwest S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytu korporacyjnej linii kredytowej. Na mocy aneksu maksymalna kwota kredytu została powiększona z 30.000.000 zł do 60.000.000 zł.

Środki pozyskane przez Spółkę ze zwiększonego dostępnego salda kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki. Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.06.2024 r. Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku. Stosownie do postanowień aneksu, Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.: 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 90.000.000,00 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu oraz Wiśle, na których Spółka oraz jej spółki celowe realizują projekty deweloperskie; 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich; 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki; 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali; 5) przelewy wierzytelności z polis; 6) przelew wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000,00 zł. Zawarcie Umowy Kredytu przyczyni się do wzmocnienia stabilności finansowej Spółki poprzez zwiększenie dostępnych źródeł finansowania.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. rozpoczęła w maju 2021r. rozbudowę głównej hali produkcyjnej celem stworzenia magazynu zewnętrznego oraz usprawnienia komunikacji wewnętrznej i magazynowej. Po ukończeniu rozbudowy zwiększy się magazyn zewnętrzny uwalniając miejsce wewnątrz hali produkcyjnej pod przyszłe planowane inwestycje zwiększające możliwości produkcyjne. Planowane zakończenie inwestycji październik 2021r.

W styczniu 2021r. spółka pozyskała kontrakt o wartości 14 000 000 SEK ~ 6 300 000 PLN na budowę domu opieki w Skurup, Szwecja z renomowanym partnerem Skanska Sverige AB. Kontrakt zakłada kompleksową realizację konstrukcji prefabrykowanej wraz z projektowaniem, produkcją w fabryce HM Factory w Sochaczewie, transporcie oraz montażu w Szwecji. Rozpoczęcie realizacji miało miejsce 1 czerwca 2021r., zakończenie planowane na koniec 3 kwartału 2021r.

W I półroczu 2021r. HM Factory Sp. z o.o. rozpoczęła projektowanie i produkcję elementów prefabrykowanych dla kontraktu wewnętrznego Grupy Inwest. Projekt „Horyzont Naramowice” zakłada budowę 168 mieszkań w Poznaniu z wykorzystaniem systemu budowy mieszkań HM w pełnym zakresie prefabrykacji. Wysoko wykończone ściany warstwowe z gotową izolacją i malowaną elewacją oraz komplet elementów takich jak balkony, schody,



stropy i ściany wewnętrzne zamontowane zostaną w okresie wrzesień – grudzień 2021 roku. Jest to pierwszy z wielu kontraktów wewnętrznych, który jest kamieniem milowym w strategii całego przedsiębiorstwa.

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach.

Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

W pierwszym półroczu nie odnotowano innych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

## **7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych**

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## **8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej**

Na dzień 30 czerwca 2021 r. Spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

## **9. Udzielone poręczenia i gwarancje**

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.





## 10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi poza wymienionymi w pkt 6 powyżej w I półroczu 2021r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

## 11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 8.07.2021r. spółka zależna Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. podpisała z Getin Noble Bank umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena (Nowa Łacina 6) w Poznaniu.

W ramach umowy kredytowej udzielone zostały dwa kredyty:

- a) Kredyt inwestycyjny do kwoty 32.000.000,00 zł;
- b) Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 2.000.000,00 zł (kredyt VAT).

W dniu 5.08.2021r. HM Inwest S.A. otrzymała informację o wygaśnięciu przedwstępnych warunkowych umów nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Bystrej i Radzywińskiej w Warszawie w wyniku złożonych przez Sprzedających oświadczeń o odstąpieniu od umów wobec braku spełnienia się warunku w postaci uzyskania przez Spółkę ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającej realizację inwestycji w określonym w umowach terminie.

W dniu 09.08.2021 r. HM Inwest S.A. podpisała przedwstępną umowę na zakup nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej od spółki Ambro Investment Sp. z o.o. za łączną cenę netto 22.300.000 zł. Określony umownie termin zawarcia umowy przyrzeczonej to 30.12.2022 r.

Na nieruchomościach Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej około 18.000 m<sup>2</sup> i około 350 mieszkaniach.

W dniu 22 września 2021 r., HM Inwest zawarła umowę w wyniku której zakupiła 100 udziałów spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł stanowiących 100,00% udziału w kapitale zakładowym niniejszej spółki. Cena zakupu przedmiotowych udziałów wynosi 1.849.433 zł. Wraz z zakupem udziałów niniejszej spółki, HM Inwest S.A. zobowiązała się do zapewnienia niniejszej spółce środków pozwalających na spłatę wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, której właścicielem jest spółka REB Project 18 Sp. z o.o. Łączna wartość pożyczek do spłaty wynosi 10.150.567 zł. W tym samym dniu odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na którym dokonano zmiany umowy spółki, w tym podjęto uchwałę o zmianie firmy na Osiedle Botaniczne Sp. z o.o..





REB Project 18 Sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnica Białołęka, przy ulicy Ruskowy Bród. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 13.500 m<sup>2</sup> oraz łącznej liczbie mieszkańców ok. 230.

**12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty**

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 2 osoby na umowę o pracę.



### III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021

#### 1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	317 644	317 644	317 644
Wartości niematerialne i prawne	5 380	8 070	18 201
Rzeczowe aktywa trwałe	24 294 734	25 308 898	26 466 541
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5 000	5 000	2 500
Nieruchomości inwestycyjne	-	2 109 004	2 335 979
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	459 205	1 232 155	1 058 417
Pozostałe aktywa trwałe	2 864 320	2 041 448	1 800 447
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>27 946 283</b>	<b>31 022 219</b>	<b>31 999 729</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	90 129 348	145 100 193	148 304 357
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 401 385	12 966 706	9 889 010
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	1 410 883
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	15 573 223	14 495 075	6 510 298
Inne aktywa finansowe	-	-	14 582 732
Pozostałe aktywa obrotowe	2 689 388	1 392 398	661 721
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>130 793 343</b>	<b>173 954 372</b>	<b>181 359 001</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>158 739 626</b>	<b>204 976 591</b>	<b>213 358 730</b>



	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	45 288 350	29 128 779	24 694 015
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	582	379	382
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	47 625 243	31 465 470	27 030 709
Udziały niekontrolujące	531 769	519 310	463 015
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>48 157 012</b>	<b>31 984 780</b>	<b>27 493 723</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	46 128 949	42 592 937	57 346 438
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>46 135 303</b>	<b>42 599 291</b>	<b>57 352 792</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	16 320 386	16 416 269	25 051 725
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	29 419 822	97 084 906	90 084 900
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 814 487	15 298 837	11 947 535
Zobowiązania publiczno-prawne	2 217 468	1 258 006	1 122 586
W tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		291 000	
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	1 425 149	84 503	55 469
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>64 447 312</b>	<b>130 392 520</b>	<b>128 512 214</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>158 739 626</b>	<b>204 976 591</b>	<b>213 358 730</b>



## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30
Przychody ze sprzedaży	134 095 612	29 642 932	52 474 018	15 945 937
Koszt własny sprzedaży	(102 177 994)	(23 499 460)	(38 935 391)	(13 163 376)
Koszty sprzedaży i reklamy	(4 860 647)	(2 511 725)	(3 132 572)	(1 000 754)
Koszty ogólnego zarządu	(5 226 496)	(3 247 201)	(3 082 909)	(1 508 792)
Inne przychody	182 179	227 722	57 589	157 321
Inne koszty	(324 627)	(130 986)	(178 121)	(97 521)
Przychody finansowe	643 132	30 925	581 544	14 964
Koszty finansowe	(1 603 441)	(2 826 083)	(794 994)	(2 288 909)
Zysk przed opodatkowaniem	20 727 718	(2 313 877)	6 989 163	(1 941 129)
Podatek dochodowy	(4 555 688)	(15 452)	(2 682 673)	181 824
Zysk (strata) netto	16 172 030	(2 329 329)	4 306 490	(1 759 305)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	16 159 571	(2 294 789)	4 209 293	(1 734 888)
udziałów niekontrolujących	12 459	(34 539)	97 197	(24 418)
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	6,92	(0,98)	1,80	(0,74)
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	6,92	(0,98)	1,80	(0,74)

## 3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30	2021-04-01 - 2021-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30
Zysk (strata) netto	16 172 030	(2 329 329)	4 306 490	(1 759 305)



Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	202	382		
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	202	382		
Inne całkowite dochody razem	202	382		
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>16 172 232</b>	<b>(2 328 947)</b>	<b>4 306 490</b>	<b>(1 759 305)</b>
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	16 159 773	(2 294 408)	4 209 293	(1 734 888)
udziałów niekontrolujących	12 459	(34 539)	97 197	(24 418)

#### 4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				-		-
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Całkowity dochód za okres		16 159 571	202	16 159 773	12 459	16 172 232
w tym						-
Zysk (strata) netto		16 159 571		16 159 571	12 459	16 172 030
Inne całkowite dochody razem			202	202		202
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-		-
Zmiany w grupie kapitałowej				-		-
Stan na 2021-06-30	2 336 312	45 288 350	582	47 625 243	531 769	48 157 012
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804		29 325 116	44 623	29 369 739
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				-		-



Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	26 988 804	-	29 325 116	44 623	29 369 739
Całkowity dochód za okres		(2 294 789)	382	(2 294 408)	(34 539)	(2 328 947)
w tym				-		-
Zysk (strata) netto		(2 294 789)	-	(2 294 789)	(34 539)	(2 329 329)
Inne całkowite dochody razem		-	382	382	-	382
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych		-		-	-	-
Stan na 2020-06-30	2 336 312	24 694 015	382	27 030 709	463 015	27 493 723

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021.01.01 - 2021.06.30	01.01.2020 - 30.06.2020
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	20 727 718	(2 313 877)
Podatek dochodowy zapłacony	(4 789 809)	(131 840)
Korekty razem	(34 123 863)	(438 714)
Amortyzacja	1 319 869	1 270 775
Zysk/strata z tytułu odsetek	(6 837 041)	1 613 932
Zyski/straty inwestycyjne	(536 278)	16 163
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	54 970 517	(29 421 141)
Zmiana stanu należności	(9 434 806)	2 229 065
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(66 970 279)	34 639 473
Inne korekty	(6 635 844)	(10 786 981)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(18 185 954)</b>	<b>(2 884 431)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wpływy	2 462 345	20 000
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 462 345	20 000
Odsetki otrzymane	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(1 048 725)	(1 131 381)





Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(78 725)	(11 801)
Pożyczki udzielone	(970 000)	(1 119 580)
	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 413 620</b>	<b>(1 111 381)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>23 723 436</b>	<b>35 457 069</b>
Pożyczki i kredyty	23 723 436	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	35 457 069
	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>(6 006 474)</b>	<b>(32 495 722)</b>
Inne wydatki finansowe	-	(250)
Pożyczki i kredyty	(4 943 515)	(2 932 517)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	-	(11 023)
Odsetki zapłacone	(1 062 959)	(1 613 932)
	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>17 716 962</b>	<b>2 961 347</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>944 628</b>	<b>-</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>		
	1 078 148	(1 034 465)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>14 495 075</b>	<b>7 544 763</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>15 573 223</b>	<b>6 510 298</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 000 000	-

## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa



**Sąd rejestrowy**

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział  
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

**Numer KRS**

0000413734

**NIP**

113-24-82-686

**REGON**

015717427

**Kapitał zakładowy**

2 336 312,00 zł

**Zarząd**

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

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

**GRUPA KAPITAŁOWA**

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 czerwca 2021 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpią Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna



HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

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

Jedna ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetonowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

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

## 6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji



skrótowego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

### 6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skrótowego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

### 6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- \* Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;
- \* Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

- \* Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

- Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,
- Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,
- Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych



Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41. Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Grupa zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie. Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

#### 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 054 315	1 490 524
<b>Razem</b>	<b>1 054 315</b>	<b>1 490 524</b>

REZERWY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>256 354</b>	<b>256 354</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	459 205	1 232 155

#### 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,



-działalności budowlanej.

	I półrocze 2021				I półrocze 2020		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	110 672 929	23 422 683	-	134 095 612	11 211 876	18 431 056	29 642 932
Koszty operacyjne razem,	79 333 018	24 319 562	8 612 557	112 265 137	10 846 652	18 411 734	29 258 387
Koszty finansowe	1 229 606	373 835	-	1 603 441	2 217 185	608 898	2 826 083
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	20 473 994	253 724	(19 808)	20 727 718	(1 738 160)	(575 717)	(2 313 877)
Podatek dochodowy	4 509 639	46 049	-	4 555 688	15 452	-	15 452
Zysk po opodatkowaniu	15 984 163	207 675	(19 808)	16 172 030	(1 753 612)	(575 717)	(2 329 329)
Aktywa segmentów	109 314 014	45 364 143	4 061 469	158 739 626	170 608 621	42 750 104	213 358 730

W okresie porównawczym nie występowała działalność budowlana.

#### 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Sprzedaż produktów, w tym:	133 973 823	29 291 059
Nieruchomości: lokale	110 548 141	11 211 876
Elementy prefabrykowane	23 303 893	18 079 183
Sprzedaż towarów i materiałów	121 789	351 874

#### 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat





Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r. wynosił 4 555 688 na co składa się:

- podatek dochodowy odroczony 772 950
- podatek bieżący 3 782 738.

#### 6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W czerwcu 2021r. HM Inwest S.A. sprzedała nieruchomość inwestycyjną w Bytomiu przy ul. Moniuszki 22.

W I półroczu nie miały miejsca inne znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

#### 6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
1.	<b>Materiały</b>	<b>1 050 948</b>	<b>951 959</b>
	-działalność deweloperska	-	-
	-działalność produkcyjna	1 050 948	951 959
2.	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>76 028 087</b>	<b>83 428 418</b>
	-działalność deweloperska	76 028 087	83 428 418
	-działalność produkcyjna	-	-
3.	<b>Produkty gotowe</b>	<b>12 538 047</b>	<b>60 053 931</b>
	-działalność deweloperska	6 978 020	54 121 799
	-działalność produkcyjna	5 560 027	5 932 132
4.	<b>Towary</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
5.	<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>512 266</b>	<b>20 384</b>
	<b>Razem</b>	<b>90 129 349</b>	<b>145 100 193</b>

W I półroczu 2021 r. Spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

#### 6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

#### 6.12. Zobowiązania finansowe



Nie wystąpiły istotne zmiany.

**6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych  
podlegających MSSF 9**

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2021	30.06.2021		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	22 401 385	22 401 385	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 757 078	1 757 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 573 223	15 573 223	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	14 814 487	14 814 487	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	62 449 335	62 449 335	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2020	30.06.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	9 889 010	9 889 010	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 542 000	1 542 000	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 093 030	21 093 030	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	13 070 121	13 070 121	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania



Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	82 398 163	82 398 163	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
---	------------	------------	----------	---

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

#### 6.14. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe Grupy kapitałowej z uwzględnieniem umownych terminów wymagalności (niezdyskontowanych przepływów pieniężnych). W przypadku oprocentowania zmiennego, przepływy z tytułu odsetek oszacowano na podstawie stóp referencyjnych z dnia bilansowego.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	17 005 842	47 872 623	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14 814 487		

Spółka narażona jest na ryzyko płynności, czyli ryzyko wystąpienia trudności w wypełnieniu przez nią obowiązków wynikających z zobowiązań finansowych, których rozliczenie następuje poprzez dostarczenie środków pieniężnych lub innego rodzaju aktywów finansowych w związku z następującymi pozycjami:

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.



Spółka narażona jest na ryzyko płynności również w związku z zobowiązaniami niefinansowymi, m.in. zobowiązaniami publiczno-prawnymi. Szczególna koncentracja ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu. Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

#### **6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

W II kwartale 2021 r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. i JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty o łącznej wartości 7 900 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczki udziałowca.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. Łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowej, księgowe i inne administracyjne, których łączna wartość w I półroczu 2021 r. wyniosła ok. 1 624 170 zł.

#### **6.16. Epidemia Covid-19**

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach. W okresie sprawozdawczym zaobserwowano znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Grupa nie odnotowała negatywnych skutków tych zmian, ze względu na fakt wzrostu popytu na mieszkania oraz wzrost cen lokali.



Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

#### IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021

##### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	342 625	367 297	491 842
Nieruchomości inwestycyjne	0	2 109 004	2 335 979
Inwestycje w jednostki powiązane	55 926 784	43 927 209	33 303 086
Inne aktywa finansowe	24 415 455	16 159 299	7 226 220
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	409 776	1 182 726	1 048 344
Pozostałe aktywa trwałe	447 321	626 250	805 178
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>81 541 962</b>	<b>64 371 785</b>	<b>45 210 649</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	31 322 034	40 308 934	58 561 051
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 637 047	1 409 895	2 603 161
Inwestycje krótkoterminowe	4 550 000	0	2 612 006
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 016 575	1 342 438	3 756 328
Inne aktywa finansowe	0	0	1 105 411
Pozostałe aktywa obrotowe	0	19 750	81 524
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>46 525 656</b>	<b>43 081 017</b>	<b>68 719 480</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>128 067 618</b>	<b>107 452 801</b>	<b>113 930 128</b>



	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	53 450 074	48 900 717	35 780 156
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>55 786 386</b>	<b>51 237 029</b>	<b>38 116 468</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	40 399 671	36 276 456	46 706 393
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>40 406 025</b>	<b>36 282 810</b>	<b>46 712 747</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	10 000 000	10 000 000	1 765 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	18 755 072	6 119 527	24 560 064
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 910 394	3 079 498	2 484 889
Zobowiązania publiczno-prawne	959 741	483 937	40 962
<i>w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>	-	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>31 875 207</b>	<b>19 932 963</b>	<b>29 100 914</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>128 067 618</b>	<b>107 452 801</b>	<b>113 930 128</b>





## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30
Przychody ze sprzedaży	4 805 609	1 450 443
Koszt własny sprzedaży	(2 963 334)	(54 350)
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 404 955)	(996 884)
Koszty ogólnego zarządu	(2 799 022)	(1 904 365)
Inne przychody	193 188	145 754
Inne koszty	(33 024)	(76 528)
Przychody finansowe	12 311 497	2 510 726
Koszty finansowe	(1 296 590)	(2 465 024)
Zysk przed opodatkowaniem	8 813 370	(1 390 229)
Podatek dochodowy	(4 264 013)	(13 071)
Zysk (strata) netto	4 549 357	(1 403 300)
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	1,95	(0,60)
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	1,95	(0,60)

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30
Zysk (strata) netto	4 549 357	(1 403 300)
Inne całkowite dochody razem	-	-
Całkowity dochód za okres	4 549 357	(1 403 300)



#### 4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Całkowity dochód za okres		4 549 357	4 549 357
w tym			0
Zysk (strata) netto		4 549 357	4 549 357
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2021-06-30	2 336 312	53 450 074	55 786 386
Stan na 2020-01-01	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Całkowity dochód za okres		(1 403 300)	(1 403 300)
w tym			
Zysk (strata) netto		(1 403 300)	(1 403 300)
Inne całkowite dochody razem			0
Stan na 2020-06-30	2 336 312	35 780 156	38 116 468



## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	8 813 370	(1 390 229)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(4 520 735)	(80 764)
Korekty razem	(20 803 402)	(2 734 181)
Amortyzacja	251 647	273 450
Zysk/strata z tytułu odsetek	(18 720 420)	(1 099 236)
Zyski/straty inwestycyjne	(536 278)	15 417
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(4 227 153)	(12 134 788)
Zmiana stanu należności	3 672 847	2 625 916
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	12 198 967	6 620 590
Inne korekty	(13 443 012)	964 470
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(16 510 768)</b>	<b>(4 205 173)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wpływy	29 825 025	2 228 018
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 461 000	20 000
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	27 364 025	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 208 018
Wydatki	(13 019 731)	(3 373 347)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	(11 801)
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(13 019 731)	(3 361 546)
	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>16 805 294</b>	<b>(1 145 329)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy	7 900 000	37 430 633
Pożyczki i kredyty	7 900 000	37 430 633
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	(4 520 389)	(30 215 214)
Pożyczki i kredyty	(3 776 785)	(1 157 409)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	0	(11 023)
Odsetki zapłacone	(743 604)	(1 108 782)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>3 379 611</b>	<b>7 215 420</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>3 674 137</b>	<b>1 864 917</b>



**BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH,  
w tym:**

	3 674 137	1 864 917
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	1 342 438	1 891 411
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	5 016 575	3 756 328
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

### 6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

### 6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi



Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest SA. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 czerwca 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

### **6.3. Zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych w punkcie 6.4.

### **6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- \* Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;
- \* Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

- \* Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.



Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

- \* Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,
- \* Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,
- \* Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych
- \* Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Spółka zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

Zarząd Spółki ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

#### 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	1 390 454
<b>Razem</b>	<b>954 246</b>	<b>1 390 454</b>

REZERWY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>256 354</b>	<b>256 354</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCONY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	409 776	1 182 726

Zmiana składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego wiązała się m.in. z rozliczeniem strat podatkowych.

#### 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Spółka nie identyfikuje segmentów działalności na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego.





## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Sprzedaż produktów	3 139 127	29 906
Obsługa biurowo administracyjna	1 524 298	1 192 848
Usługi wynajmu	99 872	134 440
Pozostała sprzedaż	42 312	93 250
<b>RAZEM</b>	<b>4 805 609</b>	<b>1 450 443</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r. wynosił 4 264 013 zł., na co składa się:  
podatek dochodowy bieżący w wysokości 3 491 063 zł.  
podatek dochodowy odroczony w wysokości 772 950. zł.

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 30.06.2020r.
1.	<b>Materiały</b>	-	-
	-działalność deweloperska	-	-
2.	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	27 409 991	58 561 051
	-działalność deweloperska	27 409 991	58 561 051
3.	<b>Produkty gotowe</b>	3 912 043	-
	-działalność deweloperska	3 912 043	-
4.	<b>Towary</b>	-	-
5.	<b>Zaliczki na dostawy</b>	-	-
	<b>Razem</b>	<b>31 322 034</b>	<b>58 561 051</b>

W I półroczu 2021 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.



#### 6.10. Inwestycje długoterminowe

W I kwartale 2021 r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. Łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł. HM inwest S.A. posiada 100% udziałów w tej spółce.

W II kwartale 2021 r. Spółka objęła 100 % udziałów w spółkach celowych Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. i Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.

Spółka nie nabywała w I półroczu 2021 r. istotnych rzeczowych aktywów trwałych.

#### 6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 mln	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów
2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania JP Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000 zł 117.000 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Startup Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnieckiego	do kwoty 12.800.000,00 zł	18.03.2021	30.06.2023
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Horyzont Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnucha	do kwoty 26.400.000,00 zł	15.03.2021	30.06.2023



## 6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w I półroczu 2021r.

## 6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2021	Wartość godziwa 30.06.2021	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	27 208 377	27 208 377	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	4 317 452	4 317 452	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 757 078	1 757 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 016 575	5 016 575	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 910 394	1 910 394	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	50 399 671	50 399 671	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2020	Wartość godziwa 30.06.2020	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 296 220	8 296 220	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	981 634	981 634	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 542 000	1 542 000	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 861 738	4 861 738	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 548 656	2 548 656	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania



Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	48 471 393	48 471 393	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
---	------------	------------	----------	---

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

#### Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczące. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

#### Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczące.

#### Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie



krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

#### **Ryzyko zmiany cen**

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

#### **Ryzyko stopy procentowej**

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

#### **6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi**

W II kwartale 2021r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. i JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty o łącznej wartości 7 900 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczki udziałowca.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. Łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowej, księgowe i inne administracyjne, których łączna wartość w I półroczu 2021 r. wyniosła ok. 1 624 170 zł.

## **V. RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Raporty z przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za I półrocze 2021 r. stanowią załącznik do niniejszego raportu.

30.09.2021r.



Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Piotr  
Łukasz  
Hofman

Elektronicznie  
podpisany przez  
Piotr Łukasz Hofman  
Data: 2021.09.30  
15:08:24 +02'00'



---

**7. RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021 R.**



**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU  
ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**HM Inwest S.A.**

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.

Warszawa, 30 września 2021 roku



HM Inwest S.A.  
Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu  
Śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

**RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU  
ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
DLA AKCJONARIUSZY ORAZ RADY NADZORCZEJ  
HM INWEST S.A.**

*Wprowadzenie*

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, na które składają się: skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2021 r., skrócone sprawozdanie z wyniku i innych dochodów całkowitych, skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. oraz wybrane informacje dodatkowe i objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

*Zakres przeglądu*

Przeprowadziliśmy przegląd zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą nr 3436/52e/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 8 kwietnia 2019 roku.

Przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 roku (z późniejszymi zmianami) i w konsekwencji nie umożliwia nam uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat tego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

*Wniosek*

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu, nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich



HM Inwest S.A.  
*Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu  
Śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego*

istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34  
*Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

**Bożena Grzegorzczuk**

**Nr w rejestrze 12119**

Bożena  
Agnieszka  
Grzegorzczuk

Elektronicznie podpisany  
przez Bożena Agnieszka  
Grzegorzczuk  
Data: 2021.09.30 18:26:27  
+02'00'

**Kluczowy Biegły Rewident**

**Działający w imieniu:**

**Misters Audytor Adviser Spółka z o. o.**  
**Warszawa, ul. Wiśniowa 40 lok. 5**

Firma audytorska wpisana  
na listę pod pozycją 3704

**Data raportu: 30 września 2021 r.**

8. **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY ZAWIERAJĄCY SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE HM INWEST S.A. ZA 3 KWARTAŁ 2021 KOŃCZĄCY SIĘ 30.09.2021 R.**



## **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za 3 kwartał 2021 kończący się 30.09.2021 r.**



## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE</b>	<b>3</b>
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.	4
<b>II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.</b>	<b>5</b>
1. Zatwierdzenie raportu półrocznego	5
2. Podstawowe dane jednostki dominującej	5
3. Przedmiot działalności	6
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	7
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	10
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	11
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	13
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	13
9. Udzielone poręczenia i gwarancje	13
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	13
11. Istotne transakcje po dniu bilansowym	14
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	14
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2021</b>	<b>15</b>
1. Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	15
2. Skrócony półroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	17
3. Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	17
4. Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	18
5. Skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	19
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	21
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	22
6.2. Podstawa sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.3. Zasady rachunkowości	23
6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	23
6.5. Zmiany wartości szacunków	24
6.6. Informacje na temat segmentów działalności	25
6.7. Informacje na temat przychodów	26



6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	26
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych .....	26
6.10.	Zapasy.....	26
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	27
6.12.	Zobowiązania finansowe .....	27
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 27	27
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych .....	28
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	29
6.16.	Epidemia Covid-19.....	29
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2021 .....	30
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	30
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat .....	32
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	32
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	33
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	34
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego .....	35
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	35
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	36
6.3.	Zasady rachunkowości.....	36
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	36
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	37
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności.....	38
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	38
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	38
6.9.	Zapasy .....	38
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	38
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	39
6.12.	Zobowiązania finansowe .....	39
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 39	39
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	41





## I. WYBRANE DANE FINANSOWE

### 1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	29 589 547	31 022 219	6 386 830	6 722 332
Zapasy	124 178 391	145 100 193	26 803 598	31 442 358
Należności krótkoterminowe	20 679 389	12 966 706	4 463 595	2 809 809
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	17 278 046	14 495 075	3 729 423	3 140 997
Kapitał własny	49 398 576	31 984 780	10 662 560	6 930 914
Zobowiązania długoterminowe	66 979 151	42 592 937	14 457 284	9 229 639
Zobowiązania krótkoterminowe	78 361 327	130 392 520	16 914 099	28 255 292
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6329	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 30.09.2020
Przychody netto ze sprzedaży	158 069 109	42 688 879	34 675 685	9 610 283
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 446	(2 604 549)	5 036 623	(586 346)
Zysk netto	17 975 892	(2 460 816)	3 943 379	(553 988)
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5585	4,4420



## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.09.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	101 358 664	64 371 785	21 878 017	13 948 987
Zapasy	38 552 468	40 308 934	8 321 455	8 734 709
Należności krótkoterminowe	3 169 519	1 409 895	684 133	305 516
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	2 282 315	1 342 438	492 632	290 898
Kapitał własny	57 749 880	51 237 029	12 465 169	11 102 763
Zobowiązania długoterminowe	61 167 274	36 276 456	13 202 805	7 860 895
Zobowiązania krótkoterminowe	33 631 743	19 332 963	7 259 328	4 189 339
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6329	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2020- 31.03.2020
Przychody netto ze sprzedaży	10 986 798	2 153 043	2 410 178	484 701
Zysk przed opodatkowaniem	10 970 957	(146 866)	2 406 703	(33 063)
Zysk netto	6 512 851	2 841	1 428 727	640
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5585	4,4420



## II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

### 1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 3 kwartał 2021r. kończący się 30.09.2021r., (dalej: Raport) został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd w dniu 30 listopada 2021r.

### 2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
Adres strony internetowej	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza	- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady - Waldemar Ołdak – Członek Rady - Irmina Kaczmarek – Członek Rady - Ewa Hofman – Członek Rady - Aneta Klimek – Członek Rady



### 3. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Spółka prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku warszawskim, poznańskim.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Spółka HM Inwest S.A. część swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Czarnucha, Czarnieckiego oraz Anny Jantar. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy Inwest działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu) do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa okresy sprawozdawcze. W związku z tym, wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.



Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetonowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 49 osób.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej (PKD 23.63.Z) jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu (PKD 23.69.Z.). W pierwszym kwartale Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych oraz dla Spółek z Grupy kapitałowej. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawy i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

#### **4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest**

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 30.09.2021r. wchodzi Emitent i 14 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. oraz Projekt Wiklinowa Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółki współkontrolowane podlegają konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2021 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 10.936.997,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 10.187.782,92 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł





Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.865.686,94 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Project sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 94%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena S.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.770.986,89 zł





Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nowa Łacina 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP : 1132897111; REGON : 36281510

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w marcu 2021r.

Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP : 5252758868; REGON: 380916925

Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w kwietniu 2021r.

Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP : 5252842327; REGON: 387521360

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w kwietniu 2021r.

Reb Project 18 Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 893222 NIP : 5252857369; REGON: 388627511

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów we wrześniu 2021r.

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645



Kapitał: 3.000,00 EUR

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 70%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

SPÓŁKI WSPÓŁZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2021 r.

REB HMI Parkowa Sp. z o.o.

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

## 5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania Raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	71,71%	71,71%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	373 086	15,97%	15,97%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	239 980	10,27%	10,27%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 stycznia do dnia przekazania Raportu liczba akcji posiadanych przez Piotra Hofmana wzrosła o 9 708 sztuk, nie zmienił się stan posiadania akcji przez pozostałych akcjonariuszy wymienionych w poz. 1-3.



## 6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji-podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

Skonsolidowane wyniki finansowe za  
3 kwartały 2021 r. i za 3 kwartały 2020 r. są następujące:

	Za 3 kwartały 2021r. kończące się 30.09.2021	Za 3 kwartały 2020r. kończące się 30.09.2020
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	17 932 950	(2 460 816)
<b>Skonsolidowany całkowity dochód</b>	17 932 950	(2 460 816)
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto</b>	6 512 851	2 841
<b>Jednostkowy całkowity dochód</b>	6 512 851	2 841

W dniu 8.07.2021r. spółka zależna Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. podpisała z Getin Noble Bank umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena (Nowa Łacina 6) w Poznaniu.

W ramach umowy kredytowej udzielone zostały dwa kredyty: inwestycyjny do kwoty 32.000.000 zł oraz obrotowy odnawialny do kwoty 2.000.000,00 zł (kredyt VAT).

W dniu 5.08.2021r. HM Inwest S.A. otrzymała informację o wygaśnięciu przedwstępnych warunkowych umów nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Bystrej i Radzywińskiej w Warszawie w wyniku złożonych przez Sprzedających oświadczeń o odstąpieniu od umów wobec braku spełnienia się warunku w postaci uzyskania przez Spółkę



ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającej realizację inwestycji w określonym w umowach terminie.

W dniu 09.08.2021 r. HM Inwest S.A. podpisała przedwstępną umowę na zakup nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej od spółki Ambro Investment Sp. z o.o. za łączną cenę netto 22.300.000 zł. Określony umownie termin zawarcia umowy przyrzeczonej to 30.12.2022 r. Na nieruchomościach Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej około 18.000 m<sup>2</sup> i około 350 mieszkaniach.

W dniu 22 września 2021 r., HM Inwest zawarła umowę w wyniku której zakupiła 100 udziałów spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł stanowiących 100,00% udziału w kapitale zakładowym niniejszej spółki. Cena zakupu przedmiotowych udziałów wynosi 1.849.433 zł. Wraz z zakupem udziałów niniejszej spółki, HM Inwest S.A. zobowiązała się do zapewnienia niniejszej spółce środków pozwalających na spłatę wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, której właścicielem jest spółka REB Project 18 Sp. z o.o. Łączna wartość pożyczek do spłaty wynosi 10.150.567 zł. w tym samym dniu odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na którym dokonano zmiany umowy spółki, w tym podjęto uchwałę o zmianie firmy na Osiedle Botaniczne Sp. z o.o..

REB Project 18 Sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnica Białołęka, przy ulicy Ruskowy Bród. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 13.500 m<sup>2</sup> oraz łącznej liczbie mieszkańców ok. 230.

We wrześniu 2021 roku spółka zależna HM Factory Spz.o.o. zakończyła z powodzeniem projekt o wartości 14 000 000 SEK 6 300 000 PLN na budowę domu opieki z renomowanym partnerem Skanska Sverige AB. W zakres kontraktu wchodziła kompleksowa realizacja konstrukcji prefabrykowanej wraz z projektowaniem, produkcją w fabryce HM Factory w Sochaczewie, transporcie oraz montażu w Szwecji. Rozpoczęcie realizacji miało miejsce 1 czerwca 2021 roku, zakończenie 17 września 2021 roku. Wszelkie prace zostały zakończone a projekt został rozliczony.

We wrześniu 2021 roku rozpoczął się montaż konstrukcji prefabrykowanej dla kontraktu wewnętrznego Grupy Inwest. Projekt „Horyzont Naramowice” zakłada budowę 168 mieszkań w Poznaniu z wykorzystaniem systemu budowy mieszkań w pełnym zakresie prefabrykacji. Wysoko wykończone ściany warstwowe z gotową izolacją i malowaną elewacją oraz komplet elementów takich jak balkony, schody, stropy i ściany wewnętrzne zamontowane zostaną w okresie wrzesień – grudzień 2021 roku. Jest to pierwszy z wielu kontraktów wewnętrznych, który jest kamieniem milowym w strategii całego przedsiębiorstwa.



W połowie września 2021 roku rozpoczęły się prace projektowe i produkcyjne dla kontraktu wewnętrznego Grupy – „Niemen 6” w Poznaniu. Projekt zakłada budowę 236 mieszkań w systemie budowy mieszkań HM. Elewacja zakłada ściany 3-warstwowe wraz z ociepleniem i odbiciem matrycy, dodatkowo prefabrykowane będą ściany wewnętrzne, stropy, balkony i schody. Zakres HM Factory obejmuje pełne wykonanie konstrukcji wraz z projektowaniem, produkcją, dostawą i montażem.

W 3 kwartale 2021 roku HM Factory zrealizowało projekt budynku garażu Skeppsbron 6 dla Skanska Sverige AB. Projekt w miejscowości Jonköping, Szwecja obejmował projektowanie, produkcję, dostawę i montaż konstrukcji prefabrykowanej wraz ze ścianami elewacyjnymi. Wartość kontraktu to 7 450 000 SEK 3 400 000 PLN.

## **7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych**

Do dnia publikacji Raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## **8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej**

Na dzień 30.09.2021r. r. spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

## **9. Udzielone poręczenia i gwarancje**

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

## **10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi**

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w III kwartale 2021 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.



### **11. Istotne transakcje po dniu bilansowym**

W dniu 7.10.2021 r. hiszpańska spółka zależna SQD Sociedad Limitada podpisała z CaixaBank umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Oasis Vilanova w miejscowości Vilanova i la Geltrú w Hiszpanii. Kwota umowy kredytowej wynosi 4.500.000 EUR. Okres kredytowania: od 7.10.2021 do 31.10.2023

W dniu 18.10.2021 r. spółka zależna HM Inwest S.A. Osiedle Wieniawa Sp. z o.o. podpisała warunkowe umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Stanisława Leszczyńskiego i Henryka Brodatego za łączną cenę 5.300.000 zł netto.

Umowy sprzedaży zawarte są pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z prawa pierwokupu oraz nieskorzystania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z prawa pierwokupu.

Umowy przenoszące własność nieruchomości zostaną zawarte w terminie 30 dni od bezskutecznego upływu terminu wykonania prawa pierwokupu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa i Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, względnie od otrzymania obu oświadczeń o nieskorzystaniu z tego prawa. Na zakupionych nieruchomościach planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 33 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

### **12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty**

Według stanu na dzień przekazania Raportu Emitent zatrudniał 2 osoby na umowę o pracę.





### III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2021

#### 1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	2 532 193	317 644	317 644
Wartości niematerialne i prawne	4 035	8 070	10 484
Rzeczowe aktywa trwałe	24 213 762	25 308 898	25 686 917
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5 000	5 000	2 500
Nieruchomości inwestycyjne	-	2 109 004	2 222 492
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	339 534	1 232 155	1 212 421
Pozostałe aktywa trwałe	2 495 023	2 041 448	2 336 833
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>29 589 547</b>	<b>31 022 219</b>	<b>31 789 291</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	124 178 391	145 100 193	159 349 103
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 679 389	12 966 706	7 852 072
Inwestycje krótkoterminowe	2 940 000	-	1 420 576
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	17 278 046	14 495 075	7 460 165
Inne aktywa finansowe	-	-	11 672 634
Pozostałe aktywa obrotowe	642 286	1 392 398	695 813
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>165 718 112</b>	<b>173 954 372</b>	<b>188 450 362</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>195 307 660</b>	<b>204 976 591</b>	<b>220 239 653</b>



	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	47 061 729	29 128 779	24 516 417
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	535	379	379
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	49 398 576	31 465 470	26 853 109
Udziały niekontrolujące	562 252	519 310	509 125
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>49 960 827</b>	<b>31 984 780</b>	<b>27 362 234</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	66 979 151	42 592 937	50 722 289
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>66 985 505</b>	<b>42 599 291</b>	<b>50 728 643</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	20 965 745	16 416 269	8 799 886
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	37 950 193	97 084 906	116 774 492
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 764 011	15 298 837	15 671 093
Zobowiązania publiczno-prawne	2 635 466	1 258 006	537 818
<i>W tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>			
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	795 912	84 503	115 489
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>78 361 327</b>	<b>130 392 520</b>	<b>142 148 777</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>195 307 660</b>	<b>204 976 591</b>	<b>220 239 653</b>



## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30
Przychody ze sprzedaży	158 069 109	42 688 879	23 973 497	13 045 947
Koszt własny sprzedaży	(122 880 845)	(33 380 007)	(20 702 851)	(9 880 547)
Koszty sprzedaży i reklamy	(5 709 658)	(3 553 197)	(849 011)	(1 041 471)
Koszty ogólnego zarządu	(7 085 513)	(5 201 200)	(1 859 017)	(1 953 999)
Inne przychody	2 687 283	823 321	2 505 104	595 599
Inne koszty	(448 246)	(413 345)	(123 619)	(282 360)
Przychody finansowe	912 283	42 178	269 151	11 253
Koszty finansowe	(2 584 966)	(3 608 177)	(981 525)	(782 094)
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 446	(2 601 549)	2 231 728	(287 673)
Podatek dochodowy	(4 983 554)	140 733	(427 866)	156 185
Zysk (strata) netto	17 975 892	(2 460 816)	1 803 862	(131 488)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	17 932 950	(2 472 387)	1 773 380	(177 598)
udziałów niekontrolujących	42 942	11 571	30 483	46 110
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	7,68	(1,06)	0,76	(0,08)
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	7,68	(1,06)	0,76	(0,08)

## 3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30
Zysk (strata) netto	17 975 892	(2 460 816)	1 803 862	(131 488)
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	155	379	(47)	
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	155	379	(47)	
Inne całkowite dochody razem	155	379	(47)	
Całkowity dochód za okres	17 976 048	(2 460 437)	1 803 862	(131 488)



Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	17 933 106	(2 472 008)	1 773 334	(177 597,70)
udziałów niekontrolujących	42 942	11 571	30 483	46 110

#### 4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				-		-
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Całkowity dochód za okres		17 932 950	155	17 933 106	42 942	17 976 048
w tym						-
Zysk (strata) netto		17 932 950		17 932 950	42 942	17 975 892
Inne całkowite dochody razem			155	155		155
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-		-
Zmiany w grupie kapitałowej				-		-
Stan na 2021-09-30	2 336 312	47 061 729	535	49 398 576	562 252	49 960 827
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804	0,00	29 325 116	44 623	29 369 739
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0		0
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0		0



Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804	0,00	29 325 116	44 623	29 369 739
po korektach						
Całkowity dochód za okres		(2 472 387)	379	(2 472 008)	11 571	(2 460 437)
w tym						0
Zysk (strata) netto		(2 472 387)		(2 472 387)	11 571	(2 460 816)
Inne całkowite dochody razem			379	379		379
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0		0
Zmiany w grupie kapitałowej				0	452 931	452 931
Stan na 2020-09-30	2 336 312	24 516 417	379	26 853 109	509 125	27 362 234

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021.01.01 - 2021.09.30	2020.01.01 - 2020-09-30
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 446	(2 601 549)
Podatek dochodowy zapłacony	(5 050 251)	(131 840)
Korekty razem	(35 410 502)	17 707 715
Amortyzacja	1 862 552	1 895 822
Zysk/strata z tytułu odsetek	1 597 588	2 562 448
Zyski/straty inwestycyjne	(581 453)	67 296
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	12 831 607	(39 974 609)
Zmiana stanu należności	(9 411 479)	3 642 037
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(57 218 678)	48 987 653
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	-	-
Inne korekty	15 509 361	527 067
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(17 501 306)</b>	<b>14 974 326</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Wpływy	2 462 345	642 717
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 462 345	528 117
Splata pożyczek	-	-





Odsetki otrzymane	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	114 600
<b>Wydatki</b>	<b>(3 401 386)</b>	<b>(14 571 962)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(471 386)	(912 306)
Pożyczki udzielone	(2 930 000)	(4 358 874)
Inne wydatki inwestycyjne	-	(9 300 782)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(939 041)</b>	<b>(13 929 245)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>8 806 230</b>	<b>27 818 184</b>
Wpływy netto z wydania udziałów	-	-
Pożyczki i kredyty	8 806 230	27 818 184
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
<b>Wydatki</b>	<b>(8 677 626)</b>	<b>(28 948 064)</b>
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Pożyczki i kredyty	(7 028 561)	1 624 955
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	-	(16 487)
Odsetki zapłacone	(1 597 588)	(2 493 344)
Inne wydatki finansowe	(51 478)	(125 187)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>128 604</b>	<b>(1 129 879)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>(18 311 744)</b>	<b>(84 798)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>	<b>2 782 971</b>	<b>(84 598)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU</b>	<b>14 495 075</b>	<b>7 544 763</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>17 278 046</b>	<b>7 460 165</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	5 282 315	





## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

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

#### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 września 2021r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				



JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpią Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
Sitges Quality Development S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
REB Project 18 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	Konsolidacja pełna

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

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.



## **6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 września 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

## **6.3. Zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

## **6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

\* Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;



\* Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

\* Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem, Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,

Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych

Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Grupa zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

#### 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 054 315	1 490 254
<b>Razem</b>	<b>1 054 315</b>	<b>1 490 254</b>

REZERWY	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>256 354</b>	<b>256 354</b>



AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	459 205	1 232 155

#### 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,
- działalności budowlanej ( od roku 2021)

	3 kwartał 2021				3 kwartał 2020		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	119 866 066	38 203 043	0	158 069 109	13 563 803	29 125 071	42 688 879
Koszty operacyjne razem, w tym:	73 518 268	38 302 238	11 031 090	122 851 595	7 593 819	25 786 188	33 380 007
Koszty finansowe	1 998 140	586 826	0	2 584 966	2 809 980,87	798 196	3 608 177
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	22 142 301	817 145	(36 433)	22 959 446	(2 803 193)	201 643	(2 601 549)
Podatek dochodowy	4 882 189	101 365	0	4 983 554	149 507	(8 744)	140 733
Zysk po opodatkowaniu	17 296 546	715 780	(36 433)	17 975 892	(2 653 686)	192 869	(2 460 816)
Aktywa segmentów	142 776 705	47 766 132	4 764 823	195 307 660	176 313 595	43 926 058	220 239 653



## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2021-30.09.2021	1.01.2020-30.09.2020
<b>Sprzedaż produktów, w tym:</b>	<b>158 069 109</b>	<b>42 688 879</b>
Nieruchomości: lokale	119 866 066	13 563 808
Elementy prefabrykowane	38 064 493	28 747 994
Sprzedaż towarów i materiałów	138 550	377 767

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 30.09.2021 r. wynosił 4 983 554 zł, na co składa się:

podatek dochodowy bieżący w wysokości 4 090 933 zł.

podatek dochodowy odroczony w wysokości 892 621 zł.

## 6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W 3 kwartale nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

## 6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
<b>1.</b>	<b>Materiały</b>	<b>1 801 228</b>	<b>951 959</b>
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	1 801 228	951 959
<b>2.</b>	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>100 864 305</b>	<b>83 428 418</b>
	-działalność deweloperska	100 864 305	83 428 418
	-działalność produkcyjna	0	0
<b>3.</b>	<b>Produkty gotowe</b>	<b>11 326 187</b>	<b>60 053 931</b>
	-działalność deweloperska	6 001 687	54 121 799
	-działalność produkcyjna	4 924 917	5 932 132





4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	686 671	20 384
	Razem	124 178 391	145 100 193

W 3 kwartale spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

#### 6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z grupy kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

#### 6.12. Zobowiązania finansowe

Nie wystąpiły istotne zmiany.

#### 6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.09.2021	Wartość godziwa 30.09.2021	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	20 679 389	20 679 389	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 278 046	17 278 046	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	18 399 477	18 399 477	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	87 944 896	87 944 896	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.09.2020	Wartość godziwa 30.09.2020	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	7 014 837	7 014 837	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności



Pożyczki udzielone	1 543 000	1 543 000	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	19 132 799	19 132 799	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 208 911	16 208 911	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	59 522 175	59 522 175	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

#### 6.14. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe Grupy kapitałowej z uwzględnieniem umownych terminów wymagalności (niezdyskontowanych przepływów pieniężnych). W przypadku oprocentowania zmiennego, przepływy z tytułu odsetek oszacowano na podstawie stóp referencyjnych z dnia bilansowego.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	22 643 005	70 663 004	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18 399 477		

Spółka narażona jest na ryzyko płynności, czyli ryzyko wystąpienia trudności w wypełnieniu przez nią obowiązków wynikających z zobowiązań finansowych, których rozliczenie następuje



poprzez dostarczenie środków pieniężnych lub innego rodzaju aktywów finansowych w związku z następującymi pozycjami:

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Spółka narażona jest na ryzyko płynności również w związku z zobowiązaniami niefinansowymi, m.in. zobowiązaniami publiczno-prawnymi.

Szczególne koncentracje ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

#### 6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2021r. nie wystąpiły.

#### 6.16. Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego raportu sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach. W okresie sprawozdawczym zaobserwowano znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Grupa nie odnotowała negatywnych skutków tych zmian, ze względu na fakt wzrostu popytu na mieszkania oraz wzrost cen lokali.

Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.



#### IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2021

##### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	330 702	367 297	402 766
Nieruchomości inwestycyjne	0	2 109 004	2 222 492
Inwestycje w jednostki powiązane	58 138 460	43 927 209	33 303 086
Inne aktywa finansowe	41 541 372	16 159 299	14 426 749
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	290 105	1 182 726	1 211 122
Pozostałe aktywa trwałe	1 058 024	626 250	715 714
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>101 358 664</b>	<b>64 371 785</b>	<b>52 281 928</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	38 552 468	40 308 934	63 181 178
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 169 519	1 409 895	2 432 974
Inwestycje krótkoterminowe	7 190 000	0	783 000
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	2 282 315	1 342 438	4 787 880
Inne aktywa finansowe	0	0	2 222 966
Pozostałe aktywa obrotowe	2 286	19 750	43 371
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>51 196 587</b>	<b>43 081 017</b>	<b>73 451 369</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>152 555 251</b>	<b>107 452 801</b>	<b>125 733 297</b>



	2021-09-30	2020-12-31	2020-09-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	55 413 568	48 900 717	37 186 296
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>57 749 880</b>	<b>51 237 029</b>	<b>39 522 608</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	61 167 274	36 276 456	49 885 576
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>61 173 628</b>	<b>36 282 810</b>	<b>49 891 930</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	10 000 000	10 000 000	1 165 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	21 500 379	6 119 527	30 177 328
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	994 165	3 079 498	4 687 733
Zobowiązania publiczno-prawne	54 265	483 937	38 698
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>832 934</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>33 631 743</b>	<b>19 932 963</b>	<b>36 318 758</b>
<i>w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>			
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>152 555 251</b>	<b>107 452 801</b>	<b>125 733 297</b>



## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2021.01.01 - 2021-09-30	2020.01.01- 2020-09-30	2021.07.01 - 2021-09-30	2020.07.01- 2020-09-30
Przychody ze sprzedaży	10 986 798	2 153 043	6 181 189	702 600
Koszt własny sprzedaży	(6 860 752)	(113 728)	(3 897 418)	(59 378)
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 860 762)	(1 378 514)	(455 808)	(381 629)
Koszty ogólnego zarządu	(3 823 578)	(2 784 544)	(1 024 557)	(880 178)
			0	0
Inne przychody	1 534 283	160 980	1 341 094	15 227
Inne koszty	(34 527)	(134 233)	(1 503)	(57 705)
			0	0
Przychody finansowe	13 138 939	5 186 263	827 442	2 675 536
Koszty finansowe	(2 109 443)	(3 236 133)	(812 853)	(771 109)
			0	0
Zysk przed opodatkowaniem	10 970 957	(146 866)	2 157 587	1 243 362
			0	0
Podatek dochodowy	(4 458 106)	149 707	(194 093)	162 778
			0	0
Zysk (strata) netto	6 512 851	2 841	1 963 494	1 406 140
			0	0
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,79	0	0,84	2,66
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,79	0	0,84	2,66

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021.01.01 -2021.09.30	2020.01.01-2020.09.30
Zysk (strata) netto	6 512 851	2 841
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	6 512 851	2 841





#### 4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Całkowity dochód za okres		6 512 851	6 512 851
w tym			0
Zysk (strata) netto		6 512 851	6 512 851
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2021-09-30	2 336 312	55 413 568	57 749 880
Stan na 2020-01-01	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Całkowity dochód za okres			
w tym			
Zysk (strata) netto		2 841	2 841
Inne całkowite dochody razem		379	379
Stan na 2020-09-30	2 336 312	37 186 296	39 522 608



## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021-01-01 - 2021-09-30	2020-01-01 - 2020-09-30
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	10 970 957	(146 866)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(4 520 735)	(80 764)
Korekty razem	(10 114 999)	(2 028 516)
Amortyzacja	263 570	407 881
Zysk/strata z tytułu odsetek	(10 970 583)	(2 863 165)
Zyski/straty inwestycyjne	(536 278)	66 550
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	1 756 466	(16 754 915)
Zmiana stanu należności	(1 759 625)	2 796 103
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	13 761 409	14 601 211
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	(12 629 959)	(282 182)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 664 777)</b>	<b>(2 256 147)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>17 280 025</b>	<b>6 547 355</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 461 000	37 000
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	14 819 025	0
Zwrot wkładu i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	6 510 355
<b>Wydatki</b>	<b>(37 722 324)</b>	<b>(10 477 940)</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	(11 801)
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(37 722 324)	(10 466 139)
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(20 442 300)</b>	<b>(3 930 585)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>29 947 180</b>	<b>40 876 335</b>
Pożyczki i kredyty	29 947 180	40 876 335
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy finansowe	0	0
<b>Wydatki</b>	<b>(4 900 227)</b>	<b>(31 793 134)</b>
Pożyczki i kredyty	(3 776 785)	(2 018 462)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	0	(16 487)
Odsetki zapłacone	(1 123 442)	(1 820 185)



Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 046 953	9 083 201
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	939 876	2 896 470
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	939 876	2 896 470
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	1 342 438	1 891 411
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	2 282 315	4 787 880
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

## 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

### 6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków



## **6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest SA. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 września 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

## **6.3. Zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020r., za wyjątkiem zastosowania zmian standardów opisanych w punkcie 6.4.

## **6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

\* Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;

\* Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.



Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

\* Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.  
Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

\* Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,  
\* Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,  
\* Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych  
\* Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.  
Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Spółka zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.  
Zarząd Spółki ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

#### 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	1 390 454
<b>Razem</b>	<b>954 246</b>	<b>1 390 454</b>

REZERWY	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>256 354</b>	<b>256 354</b>

AKTYWO NA PODATEK ODROZCONY	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	290 105	1 182 726



#### 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności.

#### 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2021-30.09.2021	1.01.2020-30.09.2020
Sprzedaż produktów	8 494 679	29 906
Obsługa biurowo administracyjna	2 341 205	1 844 574
Usługi wynajmu	101 942	166 510
Pozostała sprzedaż	48 972	112 054
<b>RAZEM</b>	<b>10 986 798</b>	<b>2 153 043</b>

#### 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2021 r. – 30.09.2021 r. wynosił 4 458 106 zł, na co składa się:

podatek dochodowy bieżący w wysokości 3 565 485 zł.

podatek dochodowy odroczony w wysokości 892 621 zł.

#### 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2021r.	Wartość na 30.09.2020r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	32 550 780	63 181 178
3.	Produkty gotowe	6 001 687	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	<b>Razem</b>	<b>38 552 468</b>	<b>63 181 178</b>

W 3 kwartale 2021r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

#### 6.10. Inwestycje długoterminowe

W dniu 22 września 2021 r., HM Inwest zawarła umowę w wyniku której zakupiła 100 udziałów spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł stanowiących 100,00% udziału w kapitale zakładowym niniejszej spółki. Cena zakupu przedmiotowych udziałów wynosi 1.849.433 zł.





#### 6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 000 000 zł	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów
2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	117.000 zł	18.03.2019	31.12.2025
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Startap Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnieckiego	do kwoty 12.800.000 zł	18.03.2021	30.06.2023
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Horyzont Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnucha	do kwoty 26.400.000 zł	15.03.2021	30.06.2023

#### 6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2021r.

#### 6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2021	30.09.2021		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	45 014 294	45 014 294	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 169 519	3 169 519	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe



Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 282 315	2 282 315	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 827 099	1 827 099	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	71 167 274	71 167 274	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2020	30.09.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 666 748,71	13 666 748,71	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	1 320 386,86	1 320 386,86	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 543 000,00	1 543 000,00	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 010 846,47	7 010 846,47	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 446 101,53	4 446 101,53	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	51 033 235,28	51 033 235,28	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miało wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

#### Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą



uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów tącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

#### Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne.

#### Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

#### Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

#### Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

#### 6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2021r. nie wystąpiły.

Data sporządzenia: 30.11.2021r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

## VII. ZAŁĄCZNIKI

### 1. ODPIS Z WŁAŚCIWEGO REJESTRU DLA EMITENTA

Strona 1 z 18

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4a 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 09.12.2021 godz. 07:19:03  
Numer KRS: 0000413734

#### Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Nr wpisu	1	Data dokonania wpisu	15.03.2012
Opis	REJESTRACJA W KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/7293/12/798		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	2	Data dokonania wpisu	18.04.2012
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/11728/12/642		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	3	Data dokonania wpisu	09.08.2012
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/28524/12/340		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	4	Data dokonania wpisu	05.04.2013
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/12017/13/287		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	5	Data dokonania wpisu	07.05.2013
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/18137/13/456		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	6	Data dokonania wpisu	08.11.2013
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/54167/13/163		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	7	Data dokonania wpisu	21.01.2014
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/62546/13/389		

Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	8	Data dokonania wpisu	05.02.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/3624/14/78	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	9	Data dokonania wpisu	16.04.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/15703/14/285	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	10	Data dokonania wpisu	16.04.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/15699/14/479	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	11	Data dokonania wpisu	04.07.2014
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/27190/14/514	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	12	Data dokonania wpisu	28.04.2015
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/17592/15/716	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	13	Data dokonania wpisu	09.03.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XIII NS-REJ.KRS/9835/16/434	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	14	Data dokonania wpisu	12.05.2016
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XII NS-REJ.KRS/26031/16/823	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	15	Data dokonania wpisu	23.05.2017
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XII NS-REJ.KRS/29669/17/816	
Oznaczenie sądu		SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	16	Data dokonania wpisu	09.01.2018
Opis		ZMIANA DANYCH W REJESTRZE	
Sygnatura akt		WA.XII NS-REJ.KRS/104041/17/61	

Strona 3 z 18

Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	17	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729861/18/303		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	18	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729862/18/704		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	19	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729863/18/105		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	20	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729864/18/506		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	21	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729868/18/110		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	22	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729869/18/511		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	23	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729870/18/223		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	24	Data dokonania wpisu	25.07.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/729871/18/624		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	25	Data dokonania wpisu	11.10.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/49909/18/210		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	26	Data dokonania wpisu	12.10.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/67314/18/792		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO		



		REJESTRU SĄDOWEGO	
Nr wpisu	27	Data dokonania wpisu	30.10.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/72010/18/537		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	28	Data dokonania wpisu	09.11.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/63566/18/117		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	29	Data dokonania wpisu	11.12.2018
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/84160/18/392		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	30	Data dokonania wpisu	07.01.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/85983/18/116		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	31	Data dokonania wpisu	09.01.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/87739/18/857		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	32	Data dokonania wpisu	08.02.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/8740/19/587		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	33	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144353/19/123		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	34	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144353/19/524		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	35	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144353/19/925		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	36	Data dokonania wpisu	05.07.2019

Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144353/19/326		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	37	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144415/19/427		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	38	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144415/19/828		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	39	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144415/19/229		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	40	Data dokonania wpisu	05.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/144415/19/630		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	41	Data dokonania wpisu	12.07.2019
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/50494/19/960		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	42	Data dokonania wpisu	17.06.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/25950/20/885		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		
Nr wpisu	43	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218220/20/877		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	44	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218220/20/278		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	45	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218220/20/679		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	46	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		

Sygnatura akt	RDF/218220/20/80		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	47	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218224/20/161		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	48	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218224/20/562		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	49	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218224/20/963		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	50	Data dokonania wpisu	03.07.2020
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/218224/20/364		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	51	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330453/21/473		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	52	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330453/21/874		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	53	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330453/21/275		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	54	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330453/21/676		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	55	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330456/21/832		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	56	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330456/21/233		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Strona 7 z 18

Nr wpisu	57	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330456/21/634		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	58	Data dokonania wpisu	16.09.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	RDF/330456/21/35		
Oznaczenie sądu	SYSTEM		
Nr wpisu	59	Data dokonania wpisu	23.11.2021
Opis	ZMIANA DANYCH W REJESTRZE		
Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/62948/21/590		
Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Oznaczenie formy prawnej	1	-	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	10	-	REGON: 015717427, NIP: 1132482686
3.Firma, pod którą spółka działa	1	-	HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-	-	*****
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	1	-	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	1	-	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Siedziba	1	13	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
	13	-	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	1	13	ul. WĄCHOCKA, nr 3, lok. 1, miejsc. WARSZAWA, kod 03-934, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
	13	32	ul. SOLEC, nr 22, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-410, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
	32	-	ul. FABRYCZNA, nr 5, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-446, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	1	59	*****
	59	-	*****
4.Adres strony internetowej	1	59	*****
	59	-	GRUPAINWEST.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	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	2	-	30.03.2012 R. - MAŁGORZATA KEMPIŃSKA-RUSEK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP. A NR 1272/2012 - ZMIENIONO § 15 UST. 1, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	3	3	-	10.07.2012R, REP. A NR 2902/2012, NOTARIUSZ MAŁGORZATA KEMPIŃSKA-RUSEK W WARSZAWIE, UCHYLENIE DOTYCHCZASOWEGO I PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU STATUTU SPÓŁKI
	4	11	-	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	27	-	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	41	-	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.

Rubryka 5			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu	Zawartość	
		wprow.	wykr.
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	1	-	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?	1	-	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	1	-	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu	Zawartość	
		wprow.	wykr.
1. Określenie okoliczności powstania	1	-	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	1	-	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	-	-	-----

Strona 9 z 18

na dokonanie koncentracji				
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu	Zawartość	
		wprow. wykr.		
1	1.Nazwa lub firma	1	-	"HM INWEST" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	1	-	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	1	-	0000208337
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-	-	*****
	5.Numer REGON	1	-	015717427
	6.Numer NIP	-	-	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza			
Brak wpisów			

Rubryka 8 - Kapitał spółki			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Wysokość kapitału zakładowego	1	-	2 336 312,00 Zł.
2.Wysokość kapitału docelowego	-	-	*****
3.Liczba akcji wszystkich emisji	1	-	2336312
4.Wartość nominalna akcji	1	-	1,00 Zł.
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	1	-	2 336 312,00 Zł.
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-	-	*****
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu			
Brak wpisów			

Rubryka 9 - Emisja akcji				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa serii akcji	1	-	A
	2.Liczba akcji w danej serii	1	-	2336312
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	1	-	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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



Rubryka 11			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	1	-	NIE

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	1	-	ZARZĄD
	2.Sposób reprezentacji podmiotu	1	2	DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM
		2	-	KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
	Podrubryka 1			
	Dane osób wchodzących w skład organu			
	L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu	
			wprow.	wykr.
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	-
		2.Imiona	1	-
		3.Numer PESEL/REGON	1	-
		4.Numer KRS	-	-
		5.Funkcja w organie reprezentującym	1	-
		6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	-
		7.Data do jakiej została zawieszona	-	-
2	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	1	7
		2.Imiona	1	7
		3.Numer PESEL/REGON	1	7
		4.Numer KRS	-	-
		5.Funkcja w organie reprezentującym	1	7
		6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	1	7
		7.Data do jakiej została zawieszona	-	-
3	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	8	29
		2.Imiona	8	29
		3.Numer PESEL/REGON	8	29
		4.Numer KRS	-	-
		5.Funkcja w organie reprezentującym	8	29
		6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w	8	29

Strona 11 z 18

	czynnościach?			
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	59	-	MIKOSIK
	2.Imiona	59	-	PIOTR JANUSZ
	3.Numer PESEL/REGON	59	-	88012801899
	4.Numer KRS	-	-	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	59	-	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	59	-	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-	-	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwa organu	1	-	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1				
Dane osób wchodzących w skład organu				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko	1	26	HOFMAN
	2.Imiona	1	26	URSZULA EWA
	3.Numer PESEL	1	26	77033000385
2	1.Nazwisko	1	8	MIELCARZ
	2.Imiona	1	8	MARCIN HUBERT
	3.Numer PESEL	1	8	86042900993
3	1.Nazwisko	1	5	CUBRZYŃSKI
	2.Imiona	1	5	RAFAŁ ARTUR
	3.Numer PESEL	1	5	69102500935
4	1.Nazwisko	5	28	HOFMAN
	2.Imiona	5	28	LESZEK
	3.Numer PESEL	5	28	49070706179
5	1.Nazwisko	6	16	MURAWSKI
	2.Imiona	6	16	SZYMON MAURICY
	3.Numer PESEL	6	16	78032500999
6	1.Nazwisko	6	28	MIELCARZ
	2.Imiona	6	28	MIKOŁAJ ALEKSANDER
	3.Numer PESEL	6	28	82121300810
7	1.Nazwisko	8	-	MIELCARZ
	2.Imiona	8	-	JAROSŁAW LESZEK
	3.Numer PESEL	8	-	57081604472
8	1.Nazwisko	16	25	CIOŁKOWSKA
	2.Imiona	16	25	AGNIESZKA

Strona 12 z 18

9	3.Numer PESEL	16	25	75031807225
	1.Nazwisko	25	42	CHOPCIAN
	2.Imiona	25	42	EDWARD
	3.Numer PESEL	25	42	53110606299
10	1.Nazwisko	26	-	OLDAK
	2.Imiona	26	-	WALDEMAR
	3.Numer PESEL	26	-	59032804252
11	1.Nazwisko	28	31	GORAL
	2.Imiona	28	31	KAMIL PAWEŁ
	3.Numer PESEL	28	31	87060903515
12	1.Nazwisko	28	42	GLASER
	2.Imiona	28	42	PAULA MAŁGORZATA
	3.Numer PESEL	28	42	77020704786
13	1.Nazwisko	31	-	KLIMEK
	2.Imiona	31	-	ANETA
	3.Numer PESEL	31	-	92031502462
14	1.Nazwisko	42	-	KACZMAREK
	2.Imiona	42	-	IRMINA AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	42	-	76061000482
15	1.Nazwisko	42	-	HOFMAN
	2.Imiona	42	-	EWA
	3.Numer PESEL	42	-	79041605648

Rubryka 3 - Prokurenci				
L.p.	Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1	1.Nazwisko	30	59	MIKOSIK
	2.Imiona	30	59	PIOTR JANUSZ
	3.Numer PESEL	30	59	88012801899
	4.Rodzaj prokury	30	59	PROKURA SAMOISTNA

### Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności				
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Zawartość
		wprow.	wykr.	
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	13	-	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚNIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	1	13	23, 99, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW Z MINERALNYCH SUROWCÓW NIEMETALICZNYCH, GDZIE INDEKS INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
	2	1	13	25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI
	3	1	13	28, 29, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH MASZYN OGÓLNEGO PRZEZNACZENIA, GDZIE INDEKS INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

4	1	13	28, 99, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH MASZYN SPECJALNEGO PRZEZNACZENIA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
5	1	13	32, 99, Z, PRODUKCJA POZOSTAŁYCH WYROBÓW, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
6	1	13	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
7	1	13	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
8	1	13	42, 91, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII WODNEJ
9	1	13	42, 99, Z, ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII ŁĄDOWEJ I WODNEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
10	1	13	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
11	1	13	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
12	1	13	43, 13, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO-INŻYNIERSKICH
13	1	13	43, 21, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
14	1	13	43, 22, Z, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNYCH, CIEPLNYCH, GAZOWYCH I KLIMATYZACYJNYCH
15	1	13	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
16	1	13	43, 31, Z, TYNKOWANIE
17	1	13	43, 32, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
18	1	13	43, 33, Z, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN
19	1	13	43, 34, Z, MAŁOWANIE I SZKLENIE
20	1	13	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
21	1	13	43, 91, Z, WYKONYWANIE KONSTRUKCJI I POKRYĆ DACHOWYCH
22	1	13	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
23	1	13	46, 39, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA NIEWYSPECJALIZOWANA ŻYWNOŚCI, NAPOJÓW I WYROBÓW TYTONIOWYCH
24	1	13	46, 43, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA ELEKTRYCZNYCH ARTYKUŁÓW UŻYTKU DOMOWEGO
25	1	13	46, 44, Z, SPRZEDAŻ HURTOWA WYROBÓW PORCELANOWYCH, CERAMICZNYCH I SZKŁANYCH ORAZ ŚRODKÓW CZYSZCZĄCYCH
26	1	13	47, 19, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA PROWADZONA W NIEWYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
27	1	13	47, 59, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA MEBLI, SPRZĘTU OŚWIETLENIOWEGO I POZOSTAŁYCH ARTYKUŁÓW UŻYTKU DOMOWEGO PROWADZONA W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
28	1	13	56, 21, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOŚCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)
29	1	13	61, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE TELEKOMUNIKACJI PRZEWODOWEJ
30	1	13	62, 03, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM URZĄDZENIAMI INFORMATYCZNYMI
31	1	13	63, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
32	1	13	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
33	1	13	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z

			WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
34	1	13	66, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OCENĄ RYZYKA I SZACOWANIEM PONIESIONYCH STRAT
35	1	13	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
36	1	13	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
37	1	13	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
38	1	13	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
39	1	13	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY
40	1	13	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
41	1	13	71, 20, B, POZOSTAŁE BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
42	1	13	73, 12, B, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH DRUKOWANYCH
43	1	13	73, 12, C, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W MEDIACH ELEKTRONICZNYCH (INTERNET)
44	1	13	73, 12, D, POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY MIEJSCA NA CELE REKLAMOWE W POZOSTAŁYCH MEDIACH
45	1	13	73, 20, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
46	1	13	74, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ FOTOGRAFICZNA
47	1	13	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
48	1	13	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
49	1	13	77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
50	1	13	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
51	1	13	77, 33, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH, WŁĄCZAJĄC KOMPUTERY
52	1	13	77, 39, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
53	1	13	81, 21, Z, NIESPECJALISTYCZNE SPRZĄTANIE BUDYNKÓW I OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH
54	1	13	81, 22, Z, SPECJALISTYCZNE SPRZĄTANIE BUDYNKÓW I OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH
55	1	13	81, 29, Z, POZOSTAŁE SPRZĄTANIE
56	1	13	82, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ORGANIZACJĄ TARGÓW, WYSTAW I KONGRESÓW
57	1	13	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
58	13	-	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
59	13	-	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
60	13	-	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
61	13	-	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
62	13	-	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
63	13	-	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDZIEJ

Strona 15 z 18

			NIESKLASYFIKOWANE
64	13	-	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
65	13	-	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
66	13	-	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach					
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu	Data	Okres	
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	4	-	27.03.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	9	-	09.04.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	12	-	15.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	14	-	27.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	15	-	09.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	21	-	25.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	33	-	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	47	-	03.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	55	-	16.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	4	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	9	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	12	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	14	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	15	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	22	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	34	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	48	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	56	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	4	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	9	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	12	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	14	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	15	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	23	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	35	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	49	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	57	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	4	-	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	9	-	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	12	-	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	14	-	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	15	-	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	24	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017



Strona 16 z 18

7	36	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
8	50	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
9	58	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej					
Numer i nazwa pola	Nr kolejny w polu	Nr wpisu		Data	Okres
		wprow.	wykr.		
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	17	-	25.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	37	-	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	43	-	03.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	51	-	16.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	18	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	38	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	44	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	52	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	19	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	39	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	45	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	53	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	20	-	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	40	-	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	46	-	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	54	-	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	12	-	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.

Strona 17 z 18

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			
Numer i nazwa pola	Nr wpisu		Zawartość
	wprow.	wykr.	
1.Określenie okoliczności	-	-	*****

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 09.12.2021

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [ekrs.ms.gov.pl](https://ekrs.ms.gov.pl)

## 2. STATUT 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 3862/2019

### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego siódmego czerwca roku dwa tysiące dziewiętnastego (27.06.2019) o godzinie 9:00 (dziewiątej) w obecności notariusza Karoliny Góźdz, prowadzącej Kancelarię Notarialną w Warszawie w budynku numer 9A przy ulicy Belwederskiej, w lokalu tej kancelarii, odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Spółką”, adres Spółki: 00-446 Warszawa, ul. Fabryczna nr 5, REGON 015717427, NIP 1132482686, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734 - Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z tego rejestru z dnia 27 czerwca 2019 roku, o godzinie 08:26:31 przy akcie niniejszym okazano, z którego to Zgromadzenia notariusz sporządziła niniejszy: -----

### PROTOKÓŁ ZE ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 1. Zgromadzenie otworzył Pan Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej oświadczeniem, że na dzień dzisiejszy, to jest na dzień 27 czerwca 2019 roku, na godzinę 09:00 w lokalu tutejszej Kancelarii, zwołane zostało przez Zarząd Spółki Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i powitał wszystkich przybyłych. -----

Zgromadzenie zostało zwołane przez Zarząd Spółki poprzez ogłoszenie dokonane na stronie internetowej Spółki pod firmą: HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (pod adresem: <http://www.grupainwest.pl/>) 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. Przedstawienie przez Zarząd: -----
  - a) sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2018, -----
  - b) sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2018, -----

- c) jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018, -----
- d) skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2018, -----
- e) wniosku w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2018. -----
6. Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania ze zwięzłej oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2018 oraz sprawozdania z wyników oceny: jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2018, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej za rok 2018, wniosku Zarządu w sprawie podziału zysku osiągniętego przez Spółkę za rok 2018 -----
7. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2018. --
8. Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2018. -----
9. Rozpatrzenie i zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018 -----
10. Rozpatrzenie i zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2018 -----
11. Podział zysku za rok obrotowy 2018 -----
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółki z wykonania obowiązków w roku 2018 -----
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium Członkom Rady Nadzorczej Spółki z wykonania obowiązków w roku 2018 -----
14. Podjęcie uchwał w sprawie powołania Członka Rady Nadzorczej Spółki, -----
15. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu Spółki -----
16. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki -----
17. 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 Jarosława Mielcarza który wyraził zgodę na kandydowanie.

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

[...]

Do punktu 16 porządku obrad: -----

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





**Uchwała nr 23/27/06/2019  
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy  
spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie  
z dnia 27 czerwca 2019 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 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 funduszy emerytalnych (PK 64.99.Z), -----
- 34) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy 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.

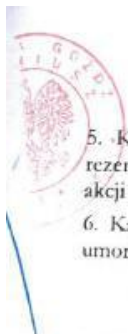
### § 9.

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 umarżane w drodze nabycia akcji własnych przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) na warunkach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w uchwałach Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może umorzyć wszystkie lub część akcji akcjonariusza na jego pisemne żądanie. Umorzenie następuje wówczas według wartości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, przy czym dla ważności uchwały niezbędne jest aby głosował za nią akcjonariusz żądający umorzenia akcji.
5. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji celów określonych w art. 362 § 1 Kodeksu spółek handlowych.
6. Na wniosek akcjonariusza Spółki, Zarząd zamieni akcje imienne akcjonariusza na akcje na okaziciela lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu, które nie mogą być zamieniane na akcje imienne. Koszty takiej zamiany ponosi akcjonariusz.
7. Akcje są niepodzielne. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych.

### § 10.

1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości dotychczasowych akcji. Walne Zgromadzenie może upoważnić Radę Nadzorczą lub Zarząd do ustalenia ceny emisji nowych akcji i określenia warunków takiej emisji. Kapitał zakładowy może być albo opłacony wkładem pieniężnym albo pokryty wkładami niepieniężnymi (aportami) albo w jeden i drugi sposób łącznie.
2. Akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji (prawo poboru). W interesie spółki walne zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części.
3. [Skreślony].
4. [Skreślony].





5. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony przez przeniesienie środków z kapitału rezerwowego w kwocie do ustalenia uchwałą Walnego Zgromadzenia i nieodpłatne wydanie akcji dotychczasowym akcjonariuszom. -----

6. Kapitał zakładowy może zostać obniżony przez obniżenie wartości nominalnej akcji lub umorzenie części akcji. -----

#### **§ 11.**

1. Kapitał zapasowy Spółki przeznaczony na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym tworzony jest z odpisów z zysku. Na kapitał zapasowy wpłacane jest 8% zysku wykazanego w bilansie Spółki, dopóki wysokość kapitału zapasowego nie osiągnie wartości równej jednej trzeciej wysokości kapitału zakładowego. -----

2. Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu z zysku lub z innych kapitałów własnych - w granicach określonych przepisami prawa - dodatkowych funduszy rezerwowych. Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze. -----

#### **Organy Spółki**

##### **§12.**

Organami Spółki są: -----

1) Zarząd; -----

2) Rada 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 pismnego 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 rozstrzyganiu 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 jednorodzinnym 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.

#### § 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.

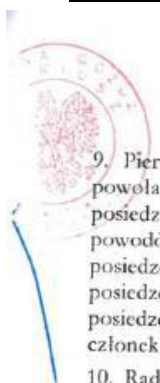
1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Rady Nadzorczej na wspólną kadencję.
3. Jeżeli powołanie członka 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) wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań o jednorazowej wartości powyżej 10.000.000 (dziesięć 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) wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto, -----
- 13) wyrażenie zgody na udzielenie przez Spółkę pożyczki lub poręczenia, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto, -----
- 14) inne sprawy powierzone do kompetencji rady nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia, -----
- 15) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu interesami konkurencyjnymi oraz uczestniczenie członków Zarządu w spółkach konkurencyjnych jako wspólnik jawny lub członek władz, -----
- 16) wyrażanie zgody na dokonanie przez Zarząd wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za dany rok obrotowy, zgodnie z zapisem par 14 pkt 2 Statutu. -----
- 17) z zastrzeżeniem art. 15 Kodeksu spółek handlowych - wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów z: (a) członkiem Rady Nadzorczej (członek Rady Nadzorczej którego sprawa dotyczy obowiązany jest wstrzymać się od głosu); (b) prokurentem lub likwidatorem, za wyjątkiem umowy o pracę bądź innej umowy, na podstawie której prokurent bądź likwidator świadczy pracę dla Spółki; (c) osobami najbliższymi osób, o których mowa wyżej pod lit. (a) i (b), -----
- 18) wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów istotnych z osobami najbliższymi członków Zarządu, -----
- 19) od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu regulowanego lub do alternatywnego systemu obrotu – i tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w tym obrocie – wyrażenie zgody na zawarcie istotnej umowy z podmiotem powiązanym 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 w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. -----
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 uchwała 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 1.980.458 ważnych głosów z 1.980.458 akcji, stanowiących 84,77 % w kapitale zakładowym. Łącznie oddano 1.980.458 ważnych głosów, w tym 1.980.458 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” i nie zgłoszono sprzeciwów.

Do punktu 17 porządku obrad:

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników zakończył obrady.



Do protokołu załączono: -----

- 1) listę obecności akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie odbytym w dniu 27 czerwca 2019 roku, -----
- 2) wydruk Raportu bieżącego EBI nr 6/2019 z dnia 29 maja 2019 roku dotyczący zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki **HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** na dzień 27 czerwca 2019 roku, -----
- 3) wydruk Raportu bieżącego EBI nr 13/2018 z dnia 29 maja 2019 roku dotyczący zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki **HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** na dzień 27 czerwca 2019 roku, -----
- 4) wydruk Raportu bieżącego EBI nr 7/2019 z dnia 25 czerwca 2019 roku dotyczący Uchwały zgłoszonej przez Akcjonariusza na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki **HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** na dzień 27 czerwca 2019 roku, -----
- 5) wydruk Raportu bieżącego EBI nr 14/2018 z dnia 25 czerwca 2019 roku dotyczący Uchwały zgłoszonej przez Akcjonariusza na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki **HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** na dzień 27 czerwca 2019 roku, -----
- 6) Listę osób uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółki Publicznej pobraną ze strony KDPW, -----
- 7) Protokół przekazania akcji na dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, -----

oraz okazano: -----

- 1) Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną w dniu 27 czerwca 2019 roku o godzinie 08:26:31 na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym. -----
- 2) Pełnomocnictwo z dnia 26 czerwca 2019 roku. -----

§2. Notariusz poinformowała obecnych o treści art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2291 z późn. zm.). -----

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

§4. [...]

§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 2018 roku, poz. 272, z późn. zm.) w kwocie ----- **1.100,00 zł**,

2. podatek od towarów i usług (23%) od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 2, art. 15 i art. 146a pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174, z późn. zm.) w kwocie ----- **253,00 zł.**

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z powołaniem podstawy prawnej ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów oddzielnie.-----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany**

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego Zgromadzenia i Notariusza.

Repertorium A nr 3866/2019

Wyciąg wydano Spółce

Pobrano:

- tytułem wynagrodzenia notariusza za sporządzenie wypisu aktu notarialnego na podstawie §12 ust. 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 237) – 102,00 zł,
- 23% podatku VAT (art. 41 ust.1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, tj. Dz. U. 2017 roku, poz. 1221) – 23,46 zł.

Łącznie pobrano: 125,46 zł.

Warszawa, dnia 27 czerwca 2019 roku.



**Karolina Góźdz**  
notariusz



### 3. UCHWAŁA EMISYJNA WRAZ Z WARUNKAMI EMISJI



## HM INWEST S.A.

UCHWAŁA NR 1/9/12/2021  
ZARZĄDU HM INWEST S.A.  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
z dnia 9 grudnia 2021 r.  
w sprawie: EMISJI OBLIGACJI SERII E

#### § 1

Zarząd HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000413734, o numerze NIP 1132482686, REGON 015717427 (dalej: „Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach niniejszym postanawia o emisji do 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji Serii E na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych) („Obligacje Serii E”).

#### § 2

Wypuk Obligacji Serii E nastąpi w dniu 30 marca 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii E zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii E i ich wartości nominalnej.

#### § 3

1. Obligacje Serii E będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 7,7% w skali roku.
2. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
3. Obligacje Serii E nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
4. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach, nie został określony.

#### § 4

1. Proponowanie nabycia Obligacji Serii E zostanie dokonane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej.
2. Podmiotem świadczącym usługę oferowania Obligacji Serii E będzie Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

Biuro: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; tel./fax. 22 616-31-94, 22 617-85-74, 22 616-43-28

e-mail: [biuro@grupainwest.pl](mailto:biuro@grupainwest.pl); [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl)

Siedziba : ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; NIP nr 113-24-82-686

Spółka wpisana jest w Sądzie Rej. dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734

Kapitał zakładowy wynosi 2 336 312,00 zł, został opłacony w całości



## HM INWEST S.A.

### § 5

1. Obligacje zostaną zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii E, stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. Obligacje Serii E mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, o których mowa powyżej.

### § 6

1. Obligacje Serii E nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu.
2. Emitent może skrócić lub przedłużyć termin przyjmowania Zapisów na Obligacje Serii E.
3. Warunki Emisji Obligacji Serii E regulujące prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

### § 7

Uchwała wchodzi w życie w chwili jej podjęcia.

Zarząd:



Piotr Hoffman – Prezes Zarządu



Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

Biuro: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; tel./fax. 22 616-31-94, 22 617-85-74, 22 616-43-28

e-mail: [biuro@grupainwest.pl](mailto:biuro@grupainwest.pl); [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl)

Siedziba : ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; NIP nr 113-24-82-686

Spółka wpisana jest w Sądzie Rej. dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734

Kapitał zakładowy wynosi 2 336 312,00 zł, został opłacony w całości



Załącznik nr 1  
do Uchwały nr 1/9/12/2021 Zarządu HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie  
emisji obligacji Serii E

## WARUNKI EMISJI

## OBLIGACJI SERII E

## HM INWEST S.A.

## Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427, o kapitale zakładowym wynoszącym 2.336.312,00 zł, opłaconym w całości („Emitent”) emituje do 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Serii E, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda, ze stałą stopą procentową wynoszącą 7,7% w skali roku („Obligacje”, „Obligacje Serii E”). Wykup Obligacji Serii E nastąpi dnia 30 marca 2024 roku i zostanie dokonany poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty za każdą Obligację Serii E kwoty równej jej wartości nominalnej.

Obligacje Serii E oferowane będą na podstawie art. 33 pkt. 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie.

## DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu	PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: <a href="mailto:piotr.skrzyniecki@pskrp.pl">piotr.skrzyniecki@pskrp.pl</a> , działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii E.
Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym wynoszącym 8.306.691,00 zł, opłaconym w całości, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
Akcjonariusz 1	Piotr Hofman legitymujący się numerem PESEL: 74070802075.
Akcjonariusze	Akcjonariusz 1 oraz dowolny inny akcjonariusz Emitenta, którego akcje wejdą w skład Przedmiotu Zastawu łącznie.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii E równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
Cesja Wierzytelności Cesja Pożyczki	Oznacza przeniesienie pod warunkiem rozwiązującym Wierzytelności Pożyczkowych przypadających Emitentowi od Pożyczkobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
Depozyt	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.



<b>Dzień Przekroczenia</b>	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych ze świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Przypadający na dzień 30 marca 2024 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii E poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
<b>Emitent, Spółka</b>	HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, o kapitale zakładowym wynoszącym 2 336 312,00 zł, opłaconym w całości, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427.
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
<b>Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
<b>Formularz Zapisu</b>	Dokument stanowiący zapis na Obligacje Serii E spółki HM Inwest S.A. Formularz zapisu stanowi załącznik do Memorandum Informacyjnego HM Inwest S.A. sporządzonego w związku z ofertą publiczną do 10.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie.
<b>Grupa Kapitałowa</b>	Oznacza grupę kapitałową - w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.0.217) - w której jednostką dominującą jest Emitent.
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligację.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>Obligacje Serii E, Obligacje</b>	Do 10.000 (dziesięciu tysięcy) Obligacji Serii E Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba uprawniona z Obligacji Serii E.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii E, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
<b>Podmiot Zobowiązany</b>	Oznacza każdą spółkę z Grupy Kapitałowej Emitenta, która na podstawie wzajemnych umów lub innych dokumentów zobowiązana jest do spełnienia świadczeń finansowych na rzecz Emitenta w łącznej wysokości nie niższej niż 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych w terminie przypadającym przed Dniem Wykupu.
<b>Pożyczka Umowa Pożyczki</b>	Oznacza zabezpieczoną wekslem umowę pożyczki, jaka zostanie zawarta pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą, na mocy której Emitent pożyczy Pożyczkobiorcy kwotę nie niższą niż 1.900.000 (jeden milion dziewięćset tysięcy 00/100) EUR
<b>Pożyczkobiorca</b>	Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Col·legi 35, Bajos, Local 20, Vilanova i la Geltrú 08800, Barcelona, numer identyfikacji podatkowej B67213645

<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
<b>Rachunek Inwestora</b>	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
<b>Rachunek PCDM</b>	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer <b>42 1020 1026 0000 1302 0473 7799</b> .
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, 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>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 1/9/12/2021 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii E. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii E.
<b>Uchwała Rady Nadzorczej</b>	Uchwała nr 1/8/12/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E.
<b>Umowa Wekslowa</b>	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
<b>Umowa Spółki</b>	Umowa Spółki Emitenta.
<b>Ustawa o obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b>Ustawa o Zastawie Rejestrowym</b>	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.].
<b>Warunki Emisji, Warunki Oferty</b>	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
<b>Weksel</b>	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu Emitenta i na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Wierzytelności Zabezpieczone</b>	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii E wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii E, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,</li> <li>b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,</li> <li>c) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,</li> <li>d) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,</li> <li>e) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.</li> </ul>
<b>Zastaw Zastaw Rejestrowy</b>	Umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Akcjonariusz 1 ustanowi Zastaw Rejestrowy na Akcjach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E na nieobciążonych Akcjach Spółki.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
<b>Zarząd, Zarząd Emitenta</b>	Zarząd Spółki HM Inwest S.A.

<b>Zapis na Obligacje</b>	Należy wypełnić Formularz Zapisu.
<b>zł, złoty, PLN</b>	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.

### 1. Rodzaj Obligacji

Korporacyjne Obligacje na okaziciela, kuponowe, z kuponem kwartalnym, przy czym Spółka wypłaci odsetki za pierwszy kwartał po upływie drugiego kwartału od Dnia Przydziału (wypłata odsetek rozpocznie się po upływie 6 miesięcy od Dnia Przydziału), o stałej stopie procentowej wynoszącej 7,7% w skali roku.

### 2. Oznaczenie Emitenta

HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427, o kapitale zakładowym w wysokości 2 336 312,00 zł, opłaconym w całości.

### 3. Wskazanie adresu strony internetowej Emitenta

[www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl)

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach będą przechowywane w formie drukowanej przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji Serii E.

### 4. Wskazanie decyzji Emitenta o emisji

Uchwała Nr 1/9/12/202 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii E. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii E oraz uchwała nr 1/8/12/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E.

### 5. Wartość nominalna i maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) zł każda.

W ramach emisji Obligacji Serii E wyemitowanych może zostać łącznie do 10.000 (dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji.

Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach nie został określony.

### 6. Opis świadczeń Emitenta wynikających z Obligacji, wysokość tych świadczeń, sposób ustalania oraz termin, miejsce i sposób wypłaty świadczeń

Obligacje uprawniają do następujących świadczeń:

- świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie kwoty Odsetek na warunkach podanych poniżej,
- świadczenia pieniężnego polegającego na wykupie Obligacji – zapłacie kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji na warunkach i w terminach określonych poniżej, albo świadczenia pieniężnego polegającego na wcześniejszym wykupie Obligacji na warunkach i terminach określonych poniżej i w niniejszych Warunkach Emisji.

Miejscem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego lub dniem wcześniejszego wykupu ogłoszonym przez Emitenta.

W przypadku przymusowego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie dzień złożenia żądania.

Dzień ustalenia praw do otrzymania przez Obligatariusza świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przypadać będzie na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem ostatniego Okresu Odsetkowego.

Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych.

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z Obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

W przypadku opóźnienia w płatności z tytułu świadczeń z Obligacji, Obligatariusze będą uprawnieni do otrzymania od Emitenta odsetek w wysokości oprocentowania Obligacji za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.

W razie przekazania przez Emitenta środków pieniężnych w wysokości niewystarczającej na pełne pokrycie zobowiązań z Obligacji należności Obligatariuszy zostaną pokryte ze środków przekazanych proporcjonalnie do liczby posiadanych Obligacji w następującej kolejności:

- a) Odsetki z tytułu opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z Obligacji;
- b) Odsetki;
- c) wartość nominalna świadczenia wykupu.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi podlegać będzie wszelkim obowiązującym przepisom podatkowym i innym właściwym przepisom prawa polskiego.

Wszelkie świadczenia pieniężne wynikające z Obligacji będą wypłacane przez Emitenta w złotych polskich.

Z Obligacjami nie są związane żadne świadczenia niepieniężne.

#### 6.1. Świadczenie tytułem Odsetek

Zgodnie z art. 8 Ustawy o obligacjach i art. 7a. Ustawy o Obrocie prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Emitent będzie wypłacał Odsetki od dnia utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji do ostatniego dnia ostatniego Okresu Odsetkowego,

przypadającego na dzień 30 marca 2024 roku, które to świadczenia będą należne i wypłacane posiadaczom Obligacji za każdy z Okresów Odsetkowych zaprezentowanych w tabeli poniżej.

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu utworzenia Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji (łącznie z tym dniem) i kończy się 30 czerwca 2022 r. (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w następnym dniu po zakończeniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

<b>Nr Okresu Odsetkowego</b>	<b>Pierwszy dzień Okresu Odsetkowego</b>	<b>Ostatni dzień Okresu Odsetkowego oraz Dzień Wypłaty Odsetek</b>	<b>Dzień Ustalenia Praw Do Odsetek/Wykupu</b>
I	Dzień utworzenia Ewidencji	30 czerwca 2022 r.	22 czerwca 2022 r.
II	1 lipca 2022 r.	30 września 2022 r.	22 września 2022 r.
III	1 października 2022 r.	30 grudnia 2022 r.	21 grudnia 2022 r.
IV	31 grudnia 2022 r.	30 marca 2023 r.	22 marca 2023 r.
V	31 marca 2023 r.	30 czerwca 2023 r.	22 czerwca 2023 r.
VI	1 lipca 2023 r.	30 września 2023 r.	22 września 2023 r.
VII	1 października 2023 r.	30 grudnia 2023 r.	20 grudnia 2023 r.
VIII	31 grudnia 2023 r.	30 marca 2024 r.	22 marca 2024 r.

Odsetki za dany Okres Odsetkowy będą płatne w „Dniu Wypłaty Odsetek” będącym co do zasady jednocześnie ostatnim dniem danego Okresu Odsetkowego. Jeżeli jednak ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego przypadnie w dniu niebędącym Dniem Roboczym, Dniem Wypłaty Odsetek będzie kolejny Dzień Roboczy przypadający po ostatnim dniu Okresu Odsetkowego, przy czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwać prawo żądania dodatkowych odsetek, odszkodowań lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Dniem ustalenia prawa do otrzymania przez Obligatariusza świadczeń z tytułu wypłaty Odsetek lub Wykupu będzie dzień przypadający na 6 (sześć) Dni Roboczych przed ostatnim dniem każdego Okresu Odsetkowego lub Dniem Wykupu.

W przypadku przedłużenia lub skrócenia terminu subskrypcji (w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów), a co za tym idzie przesunięcia Dnia Przydziału Obligacji, zostaną zachowane daty zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych, a zmianie ulegnie jedynie data rozpoczęcia pierwszego Okresu Odsetkowego. Zmiana okresów przyjmowania zapisów w żadnym wypadku nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Inwestorom, którzy złożyli zapisy i opłacili Obligacje do pierwotnie ustalonej daty zakończenia przyjmowania zapisów, czyli 30 grudnia 2021 roku, Emitent - w przypadku przedłużenia terminu subskrypcji - wypłaci ekwiwalent za okres od dnia 30 grudnia 2021 r. (łącznie z tym dniem) do dnia utworzenia Ewidencji (z wyłączeniem tego dnia) o wartości analogicznej do Odsetek, które byłyby naliczane w tym terminie. Ekwiwalent odsetek będzie płatny na koniec pierwszego Okresu Odsetkowego. Ekwiwalent będzie płatny bez pośrednictwa KDPW na Rachunki Inwestorów wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany na te inne rachunki bankowe, które zostaną wskazane przez Obligatariusza.

Kupon odsetkowy „O” za dany Okres Odsetkowy rozpoczynający się w dniu „dp”, a kończący się w dniu „dk” obliczany jest według wzoru:



$$O = 1.000 \text{ zł} * r * D / 365 [\text{zł}]$$

gdzie:

**1.000 zł** - wartość nominalna 1 (jednej) Obligacji,

**O** - Odsetki od Obligacji należne za dany Okres Odsetkowy (kupon odsetkowy)

**r** - Stopa Procentowa Obligacji,

**D = dk+1-dp** - liczba dni w danym Okresie Odsetkowym.

Obligacje Serii E oprocentowane są według stałej stopy procentowej „r” (w stosunku rocznym) wynoszącej 7,7%.

Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie realizacja świadczeń z Obligacji będzie się odbywać stosownie do regulacji KDPW.

Od rejestracji Obligacji w Depozycie płatność Odsetek, następująca w Dniach Wypłaty Odsetek, będzie mogła być realizowana na dwa sposoby:

a) w przypadku Obligatariuszy, którzy nie zdeponowali Obligacji na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: za pośrednictwem firmy inwestycyjnej prowadzącej zbiorczy rachunek papierów wartościowych, na którym będą zapisane Obligacje w ramach Depozytu (na dzień przyjęcia niniejszych Warunków Emisji jest to Prosper Capital Dom Maklerski S.A.) na rachunki bankowe Obligatariuszy wskazane w Formularzu Zapisu, a w przypadku ich późniejszej zmiany – na rachunki bankowe wskazane przez Obligatariusza w sposób odpowiadający zasadom stosowanym przez firmę inwestycyjną prowadzącą ten zbiorczy rachunek papierów wartościowych,

b) w przypadku Obligatariuszy, którzy zdeponowali Obligacje na indywidualnych rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez daną firmę inwestycyjną albo bank: na te rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy.

W przypadku gdy termin subskrypcji Obligacji ulegnie skróceniu i przydział Obligacji Serii E nastąpi przed 31 grudnia 2021 r., pierwszym dniem Okresu Odsetkowego będzie dzień utworzenia Ewidencji.

#### 6.2. Świadczenie tytułem wykupu

W Dniu Wykupu przypadającym na dzień 30 marca 2024 r. Emitent zapłaci kwotę 1.000,00 zł tytułem wykupu każdej Obligacji Serii E.

Emitent dopuszcza możliwość zaliczenia wierzytelności Obligatariusza z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji Emitenta, o ile warunki nowej emisji będą przewidywać takie rozwiązanie.

Miejszem spełnienia świadczenia pieniężnego z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego rachunek, na który zostaną przekazane środki pieniężne stanowiące przedmiot świadczenia.

#### **7. Informacja o ustanowionych lub planowanych do ustanowienia zabezpieczeniach wierzytelności wynikających z Obligacji albo braku zabezpieczenia**

Obligacje wyemitowane zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Warunkami Emisji oraz Ustawą o obligacjach będą miały status obligacji zabezpieczonych, przy czym przydział Obligacji nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń. Obligacje będą zabezpieczone: Weksłem własnym i Umową wekslową, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Emitenta, zastawem rejestrowym na akcjach Emitenta, cesją wierzytelności, na zasadach i w terminach wskazanych poniżej. Zabezpieczenia będą zabezpieczać wszystkie Wierzytelności Zabezpieczone.

#### **7.1 Weksel i Umowa wekslowa.**



- 7.1.1. Zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta weksla własnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której Administrator Zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla i wystawiania w imieniu Emitenta dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji, do dnia 30 marca 2027 r.
- 7.1.2. Weksel zostanie wystawiony i wydany Administratorowi Zabezpieczeń oraz umowa wekslowa zostanie zawarta w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału.
- 7.1.3. Dodatkowo umowa wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych weksli, w sytuacji uprzedniego wykorzystania Weksla i konieczności dalszej realizacji praw z Umowy Wekslowej.
- 7.1.4. Zaspokojenie z weksla nastąpi z całego majątku Emitenta w drodze postępowania egzekucyjnego.

#### **7.2 Oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji.**

- 7.2.1. Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej. Oświadczenie o którym mowa w zdaniu poprzedzającym zostanie złożone w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Emitent podda się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- 7.2.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 marca 2027 r.

#### **7.3 Zastaw Rejestrowy na akcjach Emitenta.**

- 7.3.1. Wierzytelności z Obligacji zostaną zabezpieczone na nie więcej niż 595.035 (pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści pięć) akcji Emitenta, stanowiących 25,47 % kapitału zakładowego Emitenta i należących do Akcjonariusza 1. Zastaw Rejestrowy na Akcjach Emitenta zostanie ustanowiony na nieobciążonych Akcjach Emitenta należących do Akcjonariusza 1, w ilości stanowiącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E oraz wartości pojedynczej akcji wskazanej w wycenie Akcji Emitenta, zaokrąglając w górę do 100 (stu) akcji.
- 7.3.2. Umowa zastawu zostanie zawarta w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału. Zastaw zostanie ustanowiony (tj. zostanie wydane postanowienie w przedmiocie wpisu zastawu do rejestru zastawów) w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału.
- 7.3.3. Zastaw będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E.

- 7.3.4. Każdy z Akcjonariuszy zobowiązany będzie do ujawnienia Zastawu Rejestrowego poprzez odpowiedni wpis (blokadę) na rachunku maklerskim, na którym zapisane są należące do poszczególnego Akcjonariusza Akcje Emitenta.
- 7.3.5. Akcjonariusze nie może zbyć lub przenieść pod innym tytułem prawnym Akcji Emitenta przed wygaśnięciem wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.3.6. Wycena przedmiotu zastawu została sporządzona przez Roberta Pabicha (biegły rewident nr wpisu: 11179) wg stanu na dzień 30 listopada 2021 r. Wartość przedmiotu zastawu na ten dzień określona została na 15.708.924,00 (piętnaście milionów siedemset osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery 00/100) zł. Wartość pojedynczej akcji wynikająca z ww. wyceny wynosi 26,40 (dwadzieścia sześć 40/100) zł.
- 7.3.7. Wybór Roberta Pabicha, nr wpisu: 11179, jako podmiotu dokonującego wyceny przedmiotu zabezpieczenia został dokonany z uwagi na doświadczenie i kwalifikacje w wycenie papierów wartościowych posiadane przez ten podmiot, co zapewnia rzetelność wyceny. Robert Pabich nr wpisu: 11179, zachowuje bezstronność i niezależność w rozumieniu art. 69 ust. 9 i art. 70 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
- 7.3.8. Wycena przedmiotu zastawu stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji.
- 7.3.9. Zaspokojenie z przedmiotu zastawu odbywać się będzie, według wyboru Administratora Zastawu, w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność przedmiotu zastawu lub w trybie licytacji.
- 7.3.10. W przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność Przedmiot Zastawu zostanie oszacowany przez wskazanego przez Administratora Zastawu biegłego. W przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania zastawców (Akcjonariuszy) lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii E lub ostatniej wycenie sporządzonej zgodnie z Warunkami Emisji. Cena wywoławcza wynosić będzie 50 % (pięćdziesiąt procent) wartości szacunkowej.
- 7.3.11. Przedmiot zastawu będzie wyceniany co 6 (sześć) miesięcy począwszy od Dnia Emisji. Wycena będzie udostępniana Obligatariuszom i Administratorowi Zabezpieczeń. Zaktualizowana wycena winna być opracowana w oparciu metodą rynkową.
- 7.3.12. W przypadku ustalenia, w wycenie, o której mowa w p. 7.3.11, że wartość Przedmiotu Zastawu jest niższa niż 135 % (sto trzydzieści pięć procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E, Emitent zobowiązuje się do uzupełnienia, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia tego ustalenia, do uzupełnienia Przedmiotu Zastawu tak, aby jego wartość nie była niższa niż 135 % (sto trzydzieści pięć procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E. Uzupełnienie Przedmiotu Zastawu zostanie dokonane poprzez zawarcie aneksu do umowy zastawniczej, na mocy którego Zastawem Rejestrowym zostaną objęte dodatkowe Akcje Emitenta. Emitent zobowiązuje się do

tego, że aneks taki zostanie zawarty przez Akcjonariusza 1 lub innego Akcjonariusza.

- 7.3.13. Brak uzupełnienia Przedmiotu Zastawu w trybie określonym w p. 7.3.12 jest tożsamy w skutkach z nieustanowieniem zabezpieczenia w rozumieniu art. 73 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.

#### **7.4 Akt poddania się egzekucji Akcjonariusza 1.**

- 7.4.1. Akcjonariusz 1, złoży w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii E, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnik rzeczowy, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z akcji danego Akcjonariusza obciążonych Zastawem Rejestrowym, z ograniczeniem do kwoty równej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E.
- 7.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wielokrotnego wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 30 marca 2027 r.
- 7.4.3. W przypadku określonym w p. 7.3.12 Akcjonariusz 1 będzie zobowiązany do dokonania aktualizacji swojego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, zaś każdy inny Akcjonariusz – do złożenia własnego oświadczenia na warunkach opisanych w p. 7.4.1 – 7.4.2. Postanowienie 7.3.13 stosuje się odpowiednio.

#### **7.5 Umowa cesji wierzytelności**

- 7.5.1. Emitent zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału, umowy cesji wierzytelności i praw wierzyciela z umowy pożyczki. Umowa Cesji zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym w postaci zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.5.2. Umowa pożyczki zostanie zawarta między Emitentem i Pożyczkobiorcą i posiadać będzie następujące parametry: kwota nominalna: nie mniej niż 1.900.000 (jeden milion dziewięćset tysięcy) EUR, oprocentowanie: 10 % w skali roku, nie więcej jednak niż odsetki maksymalne, termin płatności odsetek: 30 marca 2024 r., termin płatności kapitału: 30 marca 2024 r., dodatkowe prawo wypowiedzenia: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii E, inne istotne postanowienia: pożyczka zostanie zabezpieczona wekslem własnym in blanco Pożyczkobiorcy; w wypadku postawienia pożyczki w stan wymagalności w wyniku realizacji obowiązków i uprawnień Administratora Zabezpieczeń stosuje się następujące zasady przeliczania kwot wyrażonych w EUR na walutę polską: wszystkie wierzytelności z pożyczki zostaną przeliczone na złote wg kursu średniego z tabeli A Narodowego Banku Polskiego z daty (dnia) postawienia pożyczki w stan wymagalności, i dalej Wierzytelności Pożyczkowe na potrzeby zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych liczone będą dalej w walucie polskiej.
- 7.5.3. Zaspokojenie z Cesji Wierzytelności polegać będzie na złożeniu oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego, wykonaniu odpowiednich uprawnień dotyczących postawienia Wierzytelności

Pożyczkowych w stan wymagalności i dobrowolnej zapłacie lub sądowej i komorniczej egzekucji Wierzytelności Pożyczkowych będących przedmiotem Cesji Wierzytelności od Pożyczkobiorcy, lub dokonania innych czynności prawnych mających na celu spieniężenie Wierzytelności Pożyczkowych.

#### **7.6 Pozostałe postanowienia**

- 7.6.1. Wszelkie wypłaty dokonywane na rzecz Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń będzie realizował za pośrednictwem Agenta Platniczego.
- 7.6.2. Zabezpieczenia zostaną zwolnione w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, z zastrzeżeniem odpowiedniego udokumentowania tej okoliczności, tj. otrzymania stosownego oświadczenia o wykreśleniu Obligacji z Depozytu.
- 7.6.3. Obligacje Serii E mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń, z wyjątkiem weksla i umowy wekslowej.
- 7.6.4. Emitent pokrywa koszty ustanowienia, utrzymania, realizacji i wykreślenia Zabezpieczeń, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.

#### **8. Wskazanie podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń**

PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: [piotr.skrzynecki@pskrp.pl](mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl) działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii E.

#### **9. Wskazanie celu emisji**

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet udzielenia pożyczki na rzecz spółki zależnej Emitenta, tj. Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Col.Legi 35, Bajos, Local 20, Vilanova i la Geltrú 08800, Barcelona (Hiszpania), numer identyfikacji podatkowej B67213645 („Pożyczkobiorca”) celem dofinansowania działalności statutowej spółki, w tym dokapitalizowania realizowanych przez Pożyczkobiorcę inwestycji deweloperskich w Hiszpanii w Vilanova i la Geltrú Ametller 8, Vilanova i la Geltrú Calle Casernes 12, Vilanova i la Geltrú Calle Unio/ Calle Sitges oraz na pokrycie bieżących kosztów operacyjnych Emitenta.

#### **10. Wskazanie formy oraz miejsca przechowywania Obligacji**

Obligacje Serii E nie będą miały formy dokumentu. Po dokonaniu przydziału Obligacji Agent Emisji utworzy Ewidencję Obligacji. Prawa wynikające z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji. Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycje.

#### **11. Forma składania zapisów na Obligacje Serii E**

Forma pisemna lub elektroniczna.



## 12. Wpłaty na Obligacje

Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligacje jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

Wpłat na Obligacje dokonuje się w polskich złotych, do ostatniego dnia przyjmowania zapisów (decyduje data uznania rachunku bankowego PCDM), w formie przelewu na rachunek PCDM:

<b>PCDM:</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Numer rachunku:</b>	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799
<b>Prowadzony przez:</b>	PKO Bank Polski S.A.
<b>Tytuł wpłaty:</b>	Zapis na Obligacje Serii E HM Inwest S.A. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana z rachunku bankowego prowadzonego na rzecz Inwestora.

Za datę wpłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku PCDM. Przez pełną wpłatę należy rozumieć iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej.

Minimalna kwota zapisu na Obligacje wynosi **5.000 zł**.

Zapis będzie uznany za ważny, również w sytuacji, gdy Inwestor dokona niepełnej wpłaty na Obligacje tj. w kwocie niższej niż wynikające ze złożonego Zapisu, jednocześnie w wysokości co najmniej równoważności minimalnego zapisu.

## 13. Przypadki Naruszenia

W przypadku wystąpienia któregoś z zdarzeń opisanego poniżej (każde z tych zdarzeń zwane jest z osobna „Przypadkiem Naruszenia”) Emitent będzie zobowiązany - jednakże dopiero na żądanie danego Obligatariusza i po bezskutecznym wyczerpaniu procedury naprawczej opisanej poniżej - dokonać przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza żądającego przymusowego Wcześniejszego Wykupu:

- a. wszczęcie lub ogłoszenie w stosunku do Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego lub innego podmiotu z Grupy Kapitałowej postępowania restrukturyzacyjnego, upadłościowego - w szczególności: (i) którykolwiek z ww. podmiotów stanie się niewypłacalny w rozumieniu ustawy z dnia 3 sierpnia 2003 r. Prawo upadłościowe lub (ii) którykolwiek z ww. podmiotów uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) Emitent lub Podmiot Zobowiązany złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) którykolwiek z ww. podmiotów złoży wniosek restrukturyzacyjny, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub (v) wierzyciel któregoś z ww. podmiotów złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego lub podmiotu z Grupy Kapitałowej chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana lub zostanie oddalony w terminie 90 dni lub (vi) w odniesieniu do majątku Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego lub innego podmiotu z Grupy Kapitałowej wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator;
- b. wszczęcie lub ogłoszenie upadłości lub postępowania restrukturyzacyjnego w stosunku do Pożyczkobiorcy na mocy właściwej ustawy, tj. *Texto Refundido de la Ley Concursal*, zatwierdzonej królewskim dekretem ustawodawczym nr 1/2020 z dnia 5 maja 2020 r.: - w szczególności: (i) Pożyczkobiorca stanie się niewypłacalny w rozumieniu ww. ustawy lub (ii) Pożyczkobiorca uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub (iii) Pożyczkobiorca złoży wniosek o ogłoszenie upadłości lub (iv) Pożyczkobiorca złoży wniosek restrukturyzacyjny lub (v) wierzyciel Pożyczkobiorcy złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości Pożyczkobiorcy, chyba że wniosek taki będzie oczywiście bezzasadny złożony w złej wierze lub jako szykana

- lub zostanie oddalony w terminie 90 dni lub (vi) w odniesieniu do majątku Pożyczkobiorcy wyznaczony zostanie likwidator, syndyk, zarządca lub administrator;
- c. podjęcie przez Emitenta, Pożyczkobiorcę lub Podmiot Zobowiązany uchwały o likwidacji lub wydanie przez sąd prawomocnego orzeczenia o likwidacji lub rozwiązaniu;
  - d. podjęcie przez właściwy organ Emitenta uchwały w przedmiocie (i) dokonania zmiany formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej lub (ii) przekształcenia lub (iii) przejęcia innego podmiotu lub (iv) przejęcia przez inny podmiot bez uprzedniej zgody Obligatariuszy wyrażonej w formie Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - e. okaże się, że którekolwiek z zabezpieczeń, o których mowa w pkt 7 (siedem) niniejszych Warunków Emisji stanie się niezgodne z prawem, nieegzekwowalne, nieważne lub wygaśnie, a Emitent lub podmiot ustanawiający dane zabezpieczenie na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
  - f. okaże się, że Emitent naruszy postanowienia którejkolwiek z umów dotyczących ustanowienia zabezpieczeń lub którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień złożonych przez niego w takich umowach okaże się nieprawdziwe w którymkolwiek dniu istnienia takiego zabezpieczenia a Emitent na wezwanie Administratora Zabezpieczeń nie usunie naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wezwania;
  - g. okaże się, że Emitent nie wykona w całości lub części zobowiązań wynikających z umów zawartych z Administratorem Zabezpieczeń i pomimo wezwania skierowanego do Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń, Emitent nie naprawi tych naruszeń w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wysłania przez Administratora Zabezpieczeń takiego wezwania na adres rejestrowy Emitenta;
  - h. w odniesieniu do jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Pożyczkobiorcy lub Podmiotu Zobowiązanego zostanie wszczęta egzekucja, w trybie postępowania egzekucyjnego lub w jakikolwiek inny sposób, która nie zostanie umorzona, uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej rozpoczęcia, a egzekwowana wierzytelność przekracza 10% (dziesięć procent) łącznej wartości bilansowej aktywów Emitenta, z zastrzeżeniem, że w przypadku Pożyczkobiorcy wysokość zobowiązania w stosunku, do którego zostanie wszczęta egzekucja, zostanie określona w polskich złotych zgodnie z Tabelą kursów NBP właściwą na dzień wszczęcia postępowania;
  - i. zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu lub wykonalna decyzja administracyjna nakazująca Emitentowi, Pożyczkobiorcy lub Podmiotowi Zobowiązanemu zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty w wysokości przekraczającej 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych, z zastrzeżeniem, że w przypadku Pożyczkobiorcy wysokość zobowiązania podlegającego zapłacie na podstawie wydanego orzeczenia zostanie określona w polskich złotych zgodnie z Tabelą kursów NBP właściwą na dzień wniesienia pozwu;
  - j. w okresie następujących po sobie 12 miesięcy zostanie wydane jedno lub wiele prawomocnych orzeczeń sądów lub wykonalnych decyzji administracyjnych nakazujących Emitentowi, Pożyczkobiorcy lub Podmiotowi Zobowiązanemu (tj. każdemu z osobna lub łącznie) zapłatę przed Dniem Wykupu Obligacji kwoty przekraczającej 10% (dziesięć procent) łącznej wartości bilansowej aktywów Emitenta z zastrzeżeniem, że w przypadku Pożyczkobiorcy wysokość zobowiązań podlegających zapłacie na podstawie wydanego orzeczenia (lub wydanych orzeczeń) zostanie określona w polskich złotych zgodnie z Tabelą kursów NBP właściwą na dzień wniesienia pozwu;
  - k. okaże się, że zobowiązania Emitenta z Obligacji Serii E są lub zostały zaciągnięte niezgodnie z prawem;
  - l. Emitent przeznaczy środki z emisji Obligacji Serii E niezgodnie z Warunkami Emisji Obligacji;
  - m. Pożyczkobiorca przeznaczy środki z Pożyczki niezgodnie z umową Pożyczki oraz celem określonym w Warunkach Emisji Obligacji;



- n. niewywiązanie się przez Emitenta z obowiązku udostępnienia Obligatariuszom: (i) rocznych sprawozdań finansowych wraz z sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania, w terminie 150 (stu pięćdziesięciu) dni od zakończenia danego roku obrotowego (ii) sprawozdań kwartalnych (czyli co najmniej bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym) wraz z wykazem stanu przekroczenia przypadków naruszenia warunków emisji lub ich braku w odniesieniu do wszystkich kryteriów określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału, przy czym sprawozdanie za IV kwartał 2021 r. - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni. Sprawozdania zostaną udostępnione drogą elektroniczną, tj. zostaną zamieszczone na stronie internetowej oraz będą dostępne w siedzibie Emitenta;
- o. brak ustanowienia któregośkolwiek z zabezpieczeń w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji;
- p. zaciągnięcie zobowiązań finansowych przez Emitenta z wcześniejszym terminem spłaty niż Obligacje w kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) łącznej wartości bilansowej aktywów;
- q. niezaspokojenie (i) jakiegokolwiek wymagalnego zobowiązania lub (ii) wielu zobowiązań w okresie następujących po sobie 12 miesięcy przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę lub Podmiot Zobowiązany przez dłuższy niż 14 (czternaście) dni od daty pierwotnej płatności, w wysokości powyżej 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych, z zastrzeżeniem, że w przypadku Pożyczkobiorcy wysokość zobowiązań lub wartości zostanie określona w polskich złotych zgodnie z Tabelą kursów NBP właściwą na dzień wymagalności danego zobowiązania;
- r. wypowiedzenie przez jakiegokolwiek wierzyciela zobowiązania finansowego ciążącego na Emitencie, Pożyczkobiorcy lub Podmiocie Zobowiązanym, którego wartość przekracza 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych lub postawienie go w stan wymagalności przed umownym terminem płatności, z zastrzeżeniem, że w przypadku Pożyczkobiorcy wysokość zobowiązań lub wartości zostanie określona w polskich złotych zgodnie z Tabelą kursów NBP właściwą na dzień wypowiedzenia danego zobowiązania lub postawienia go w stan wymagalności;
- s. spadek wartości przedmiotu Zastawu poniżej 135% (sto pięćdziesiąt procent) wartości przydzielonych i nieumorzonych Obligacji Serii E, powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia jeśli - w przypadku spadku wartości przedmiotu zastawu poniżej 135% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E - Akcjonariusz 1 lub dowolny inny Akcjonariusz zawrze aneks do umowy Zastawu, na mocy którego Zastawem zostanie objęty dodatkowy pakiet akcji, tak aby jego wartość przekraczała 135% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E;
- t. nieprzekazanie przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń oraz Obligatariuszy zaktualizowanej wyceny akcji w terminie 6 (sześć) miesięcy od Dnia Emisji oraz w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji oraz w terminie 18 (osiemnastu) miesięcy od Dnia Emisji oraz w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od Dnia Emisji.
- u. jakiegokolwiek rozporządzenie aktywem przez Emitenta, Pożyczkobiorcę lub Podmiot Zobowiązany na rzecz podmiotu z Grupy Kapitałowej, osoby trzeciej lub innego podmiotu nie będzie dokonane na warunkach rynkowych, a zbywane składniki majątku nie zostaną niezwłocznie zastąpione składnikami o takiej samej lub zbliżonej wartości;
- v. Emitent, Pożyczkobiorca lub Podmiot Zobowiązany przystąpi lub przejmie dług podmiotu z Grupy Kapitałowej, osoby trzeciej lub innego podmiotu;
- w. Emitent lub Pożyczkobiorca przed Dniem Wykupu Obligacji (i) udzieli na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej zabezpieczenia na posiadanym majątku rzeczowym lub (ii) udzieli poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Kapitałowej, zastrzeżeniem, że powyższe nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy uchwałą wyrazi zgodę na dokonanie czynności;

- x. niesporządzenie przez Emitenta raportu z przeznaczenia środków z emisji w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Przydziału, raport udostępniony zostanie drogą elektroniczną, tj. na stronie internetowej Emitenta oraz dostępny będzie w siedzibie Emitenta;
- y. podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- z. podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników Pożyczkobiorcy uchwały w sprawie podziału zysku wskazującej na wypłatę dywidendy bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy;
- aa. Emitent - bez uprzednio wyrażonej na piśmie zgody Administratora Zabezpieczeń - dokona zmiany przedmiotu podstawowej działalności, z wyłączeniem realizacji celów emisji i ewentualną koniecznością dostosowania przedmiotu działalności do realizowanego celu;
- bb. zmianie ulegnie struktura właścicielska Pożyczkobiorcy, wskutek czego Emitentowi będzie przysługiwało mniej niż 60% (sześćdziesiąt procent) głosów pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów Pożyczkobiorcy;
- cc. sprzedaż - bez uprzednio wyrażonej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy - akcji Piotra Hofmana oraz zejście poniżej 25,81% (dwadzieścia pięć 81/100 procent) pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów Emitenta przez Akcjonariusza 1 przed Dniem Wykupu Obligacji;
- dd. Emitent dokona zbycia akcji lub udziałów przysługujących mu w Podmiotach Zobowiązanych, wskutek czego Emitentowi będzie przysługiwało mniej niż 60% (sześćdziesiąt procent) głosów pośrednio lub bezpośrednio w ogólnej liczbie głosów w danym Podmiocie Zobowiązanych;
- ee. dokonanie zajęcia w stosunku do któregośkolwiek z przedmiotów zabezpieczeń, o których mowa w treści Warunków Emisji Obligacji, chyba że zostanie uchylone w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powziął informacje o takim zajęciu;
- ff. nieprzekazanie przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń sporządzonych w języku polskim raportów kwartalnych w przedmiocie (i) wykorzystania przez Pożyczkobiorcę środków udzielonych na rzecz Pożyczkobiorcy w ramach Pożyczki, (ii) pożyczek lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych udzielonych przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę jakimkolwiek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej, tj. nad którymi nie sprawują kontroli w myśl ustawy o rachunkowości lub podmiotom nie powiązanym kapitałowo lub osobowo, w kwocie przekraczającej łącznie lub pojedynczo 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych lub 100.000,00 (sto tysięcy) euro - w terminie 60 (trzydziestu) dni od zakończenia kwartału. Przy czym raporty objęte niniejszym punktem będą zawierały informacje o poszczególnych kategoriach wydatków sfinansowanych przez Pożyczkobiorcę z udzielonej przez Emitenta pożyczki oraz o wysokości kwot przeznaczonych na wskazane kategorie wydatków oraz (iii) stanu spłaty zobowiązań finansowych przysługujących Emitentowi od Podmiotów Zobowiązanych;
- gg. nieprzekazanie na rzecz Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od zakończenia kwartału sporządzonej w języku polskim informacji o stanie realizacji inwestycji przez Pożyczkobiorcę oraz jej zaawansowaniu, tj. poprzez podanie danych o stanie postępu prac budowlanych, ilości zawartych umów z nabywcami Lokali, informacji o średniej cenie sprzedaży Lokali. Powyższe nie będzie stanowić przypadku naruszenia jeżeli Emitent udostępni żądane dokumenty w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od dnia wezwania, przy czym pierwsza udzielona w tym zakresie informacja dotyczyć będzie I kwartału 2022 roku;
- hh. wykupienie lub podjęcie przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę decyzji o przedterminowym wykupie jakichkolwiek obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie Dnia Wykupu Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii E;
- ii. spłata lub podjęcie przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę decyzji (w tym zawarcie aneksu do umowy) o przedterminowej spłacie jakiegokolwiek zobowiązania finansowego, którego wartość (ustalona na dzień dokonania wcześniejszej spłaty) przekracza 1.000.000,00 złotych, a którego termin płatności przypadał po terminie Dnia Wykupu Obligacji, chyba że Emitent dokona równoczesnego wykupu Obligacji Serii E, z zastrzeżeniem, że w przypadku

- Pożyczkobiorcy wysokość zobowiązań lub wartości zostanie określona w polskich złotych zgodnie z Tabelą kursów NBP właściwą na dzień dokonania wcześniejszej spłaty zobowiązania lub podpisania aneksu w przedmiocie wcześniejszej spłaty zobowiązania;
- jj. którekolwiek papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta lub Pożyczkobiorcę zostaną postawione w stan wymagalności przed umownym terminem zapłaty (cross-default);
  - kk. Emitent nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania od Obligatariusza żądania lub uniemożliwi zwołanie lub przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego zgodnie z treścią Warunków Emisji;
  - ll. Spłata pożyczki - w przypadku jej uregulowania przez Pożyczkobiorcę przed Dniem Wykupu - zostanie dokonana na rachunek bankowy inny niż rachunek bankowy prowadzony dla Agenta Płatniczego.

W sytuacji zaistnienia lub trwania którejkolwiek z wyszczególnionych w pkt a) – II) Przypadków Naruszenia każdy Obligatariusz może wezwać na piśmie Emitenta, wyznaczając termin nie krótszy niż 15 (piętnaście) dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków. W przypadku usunięcia przez Emitenta Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków we wskazanym terminie, przypadek taki nie stanowi Przypadku Naruszenia wobec wszystkich Obligatariuszy. W przypadku, gdy mimo wezwania przez jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie usunie Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków, każdy Obligatariusz nabywa prawo do żądania zapłaty kwoty równej wartości nominalnej Obligacji Serii E wraz z odsetkami do dnia przymusowego Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie) - w terminie 2 (dwóch) dni od złożenia Emitentowi takiego żądania na piśmie. W przypadku przymusowego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza dniem ustalenia praw do Odsetek i wykupu będzie dzień złożenia żądania.

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

W myśl art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń w terminach wskazanych w Warunkach Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

#### 14. Warunki wcześniejszego wykupu Obligacji Serii E na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji Serii E na żądanie własne polegające na wykupie Obligacji Serii E w wyznaczonym przez Emitenta dniu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”). Emitent zobowiązuje się do podania informacji o zgłoszeniu żądania wcześniejszego wykupu Obligacji wraz ze wskazaniem Dnia Wcześniejszego Wykupu w terminie nie krótszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu. Informacja ta będzie przekazana na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu.

Jeżeli Dzień Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, Emitent ma prawo do realizacji przedterminowego wykupu (wykup Obligacji) w pierwszy przypadający po tym dniu Dzień Roboczy. Wcześniejszy Wykup może zostać zrealizowany w odniesieniu do wszystkich lub tylko co do części Obligacji. Emitent może wykonywać Wcześniejszy Wykup wielokrotnie, aż do całkowitego wykupu Obligacji. W przypadku, gdy Wcześniejszy Wykup będzie realizowany w odniesieniu do części Obligacji, przedterminowy wykup zostanie przeprowadzony proporcjonalnie do liczby Obligacji zapisanych w Ewidencji. Nie jest dopuszczalny wykup ułamkowej części Obligacji. Decyzję o wykonaniu uprawnienia Wcześniejszego Wykupu oraz liczbie Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi, podejmuje Zarząd Emitenta określając jednocześnie zasady przedterminowego wykupu Obligacji. Każdorazowo w przypadku



skorzystania z Wcześniejszego Wykupu Emitent wskaże dzień wykonania uprawnienia Wcześniejszego Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”).

W przypadku realizacji przez Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu, oprócz wartości nominalnej posiadanych Obligacji Serii E, Obligatariuszom zostaną wypłacone odsetki do Dnia Wcześniejszego Wykupu Obligacji (włącznie).

Powyższa procedura podlegać będzie obowiązującym przepisom podatkowym.

#### **15. Zmiana warunków emisji**

Emitent nie może bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy zmienić warunków emisji, w szczególności w zakresie wskazanym w art. 6 ust. 2 pkt 6 Ustawy o obligacjach (zmiana podmiotu pełniącego obowiązek Administratora Zabezpieczeń). Jednocześnie Emitent zobowiązuje się do zmiany lub zawarcia umowy z nowym Administratorem Zabezpieczeń na wniosek Zgromadzenia Obligatariuszy gdy Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę.

Warunki Emisji mogą zostać zmienione również w następstwie jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy.

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.

#### **16. Zgromadzenie Obligatariuszy**

##### I. Postanowienia ogólne

1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.
2. Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w przedmiocie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji.
3. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent za wyjątkiem uchwały w sprawie zmiany podmiotu pełniącego obowiązki Administratora Zabezpieczeń.
4. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

##### II. Zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - 1) 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, zwanej dalej „Skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”,
  - 2) z własnej inicjatywy.
2. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej, wraz z uzasadnieniem.

3. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, to:
  - 1) sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta - na podstawie art. 50 ust. 4 Ustawy o obligacjach - może upoważnić do jego zwołania Obligatariuszy występujących z żądaniem,
  - 2) prawo do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy uzyskuje Administrator Zabezpieczeń.
4. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem zgromadzenia.
5. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad zgromadzenia obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje - zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o obligacjach.
6. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.
7. W przypadku ogłoszenia zwoływanego przez Administratora Zabezpieczeń ogłoszenie publikuje Administrator Zabezpieczeń na swojej stronie internetowej. Zgromadzenie obligatariuszy zwoływane przez Administratora Zabezpieczeń może odbyć się w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.

### III. Zasady organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w siedzibie Administratora Zabezpieczeń.
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. Obligacje zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
4. Świadectwo depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 (siedem) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
5. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 (trzy) dni robocze przed rozpoczęciem tego Zgromadzenia. Lista zawiera:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - 2) liczbę Obligacji Serii E posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
6. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem zgromadzenia obligatariuszy.
7. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym:

- 1) zarówno udzielenie jak i odwołanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,
  - 2) pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
- Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.
8. W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek Zarządu Emitenta.
  9. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel, przy czym:
    - 1) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Obligatariuszy wyznaczonych przez sąd rejestrowy - Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera obligatariusz wyznaczony przez sąd,
    - 2) w przypadku Zgromadzenia Obligatariuszy zwołanego przez Administratora Zabezpieczeń Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Administrator Zabezpieczeń lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
  10. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego Zgromadzenia wybiera się Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący prowadzi obrady i bez zgody Zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.
  11. Niezwłocznie po wyborze Przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą następujące informacje:
    - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę Obligatariusza,
    - 2) liczbę Obligacji Serii E posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów,
    - 3) w przypadku działania przez pełnomocnika - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) i siedzibę pełnomocnika oraz imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania reprezentujących go osób fizycznych.Listę obecności podpisuje Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
  12. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
  13. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji Serii E reprezentowanych na Zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru co najmniej jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
  14. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.
  15. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii E. Zarząd Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji Serii E.
  16. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji Serii E jest reprezentowana na tym



Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

#### IV. Zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Postanowienia kwalifikowane Warunków Emisji to:
  - 1) wysokość lub sposób ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunki wypłaty oprocentowania,
  - 2) termin, miejsce lub sposób spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń.
  - 3) zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne,
  - 4) wysokość, forma lub warunki zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji,
  - 5) zasady zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w pkt 3 i 4 powyżej zapadają bezwzględną większością głosów.

#### V. Protokółowanie Zgromadzeń Obligatariuszy

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - a) łączną liczbę głosów ważnych,
    - b) procentowy udział wartości obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji,
    - c) liczbę głosów "za", "przeciw" i "wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji Zgromadzenia;
  - 4) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników Zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

5. 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. Księga protokołów jest jawna dla obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi. Obligatariusz ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

#### 17. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy Obligacji Serii E będą ważne, jeżeli zostały przez Emitenta opublikowane na jego stronie internetowej: [www.grupaInwest.pl](http://www.grupaInwest.pl) lub przekazane drogą elektroniczną na adres mailowy wskazany w Formularzu Zapisu co rozumiane jest jako udostępnienie drogą elektroniczną.

#### 18. Prawo właściwe

Obligacje Serii E zostały wyemitowane zgodnie z prawem polskim, w szczególności z Ustawą o obligacjach.

Wszelkie stosunki prawne wynikające z Obligacji Serii E podlegają prawu polskiemu.

#### 19. Właściwość sądu

Wszelkie spory związane z Obligacjami Serii E będą rozstrzygane w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

#### 20. Miejsce i data sporządzenia warunków emisji

Warszawa, dnia 10 grudnia 2021 roku.

#### 21. Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta.

Signature valid  
Dokument podpisany przez Piotr  
Janusz Mikos  
Data: 2021.12.10 12:41:19 CET . . . . .

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji – Wycena przedmiotu zastawu rejestrowego

**Wycena przedmiotu zabezpieczenia w postaci Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A. jest integralną częścią Warunków Emisji Obligacji Serii E.**

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji – Wycena przedmiotu zastawu

HM Inwest S.A.

ul. Fabryczna 5

00-446 Warszawa

Raport z wyceny akcji

spółki HM Inwest S.A.

Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

1 grudnia 2021 roku

Dla: HM Inwest S.A.  
ul. Fabryczna 5  
00-446 Warszawa

Na podstawie umowy z dnia 24 listopada 2021 roku zawartej pomiędzy HM Inwest S.A. („Spółka”) oraz Robert Pabich sp. z o.o. („Podmiot Wyceniający”) sporządziliśmy raport z oszacowania wartości godziwej akcji Spółki („Wycena”).

Wycena została sporządzona w celu określenia wartości godziwej akcji Spółki dla potrzeb ustanowienia na nich zastawu zabezpieczającego emisję obligacji. Wycena została sporządzona zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji Instrumentów finansowych oraz z przepisami rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych.

Robert Pabich sp. z o.o. jest podmiotem wyspecjalizowanym w wycenach aktywów. Pomiedzy Podmiotem Wyceniającym a Spółką nie występują bezpośrednie powiązania osobowe ani kapitałowe, nie jesteśmy akcjonariuszem Spółki. Powyższe oświadczenie dotyczy również podmiotów kontrolowanych przez Podmiot Wyceniający, pracowników Podmiotu Wyceniającego oraz osoby blisko związane z pracownikami Podmiotu Wyceniającego. Nie jesteśmy biegłym rewidentem Spółki. Nie identyfikujemy również żadnego konfliktu interesów w związku z realizacją Wyceny i sporządzeniem niniejszego Raportu z Wyceny („Raport”).

Zawarte w Raporcie dane, założenia oraz wnioski są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami i zostały przedstawione zgodnie z naszą najlepszą wiedzą. Zlecenie Wyceny i sporządzenia niniejszego Raportu nie było uwarunkowane przygotowaniem lub przedstawieniem w Raporcie wniosków i konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami. Nasze wynagrodzenie nie jest uzależnione od przedstawienia w Raporcie wyników ze z góry zakładanymi wartościami przedmiotu wyceny, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny ani konkluzji Raportu korzystnej dla Spółki. Nasze analizy, opinie i konkluzje przedstawione w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające.

ograniczone

☎ +48 71 75 00 250  
☎ +48 71 75 00 00 00  
✉ kontakt@startpoczta.eu

Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

Niniejszy Raport nie jest rekomendacją inwestycyjną. Przy realizacji niniejszego zlecenia nie wykonaliśmy żadnych prac o naturze audytu. Raport nie dotyczy również jakichkolwiek kwestii podatkowych ani prawnych.

Treść raportu należy traktować jako spójną i jednolitą całość. Żaden element, część lub strona raportu nie może być wykorzystywana bądź interpretowana bez zapoznania się z jego całością.

Wycena została sporządzona wg stanu na dzień 30 listopada 2021 roku, przy uwzględnieniu ostatnich dostępnych danych i uwarunkowań istniejących w tej dacie.



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

## SPIS TREŚCI

<b>1. Część ogólna .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Autor wyceny .....	4
1.3. Źródła informacji.....	5
1.4. Metodyka wyceny w podejściu dochodowym.....	5
1.5. Metodyka wyceny w podejściu majątkowym.....	8
1.6. Wybór metody wyceny .....	9
<b>2. Część szczegółowa .....</b>	<b>15</b>
2.1. Analiza danych finansowych .....	15
2.2. Wycena Spółki metodą majątkową .....	17
2.3. Wycena Spółki metodą dochodową .....	18
2.4. Wycena Spółki metodą rynkową .....	18
2.5. Interpretacja uzyskanych wyników.....	19
<b>3. Podsumowanie.....</b>	<b>20</b>



3



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

## 1. Część ogólna

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest pakiet 595.035 sztuk akcji Spółki:

Nazwa: HM Inwest S.A.  
Adres: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa  
KRS: 0000413734  
NIP: 1132482686  
REGON: 015717427  
Kod akcji na GPW: PLHM1NW00016 (skrót: HMI)  
Dzień Wyceny: 30 listopada 2021 roku

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Należy zaznaczyć, iż Spółka jest podmiotem dominującym grupy kapitałowej. W wycenie należy uwzględnić dane dotyczące jej sprawozdań skonsolidowanych, które będą różnić się od jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki.

### 1.2. Autor wyceny

Autorami niniejszej wyceny są Robert Pabich oraz Adam Kolaczyk.

Robert Pabich od 20 lat pracuje w audycie i finansach, w latach 2001-2014 w Arthur Andersen, Ernst&Young i Deloitte ostatnio na stanowisku dyrektora audytu. W roku 2007 roku uzyskał uprawnienia biegłego rewidenta. W tym czasie zrealizował m.in. audyty sprawozdań finansowych oraz usługi biegłego rewidenta przy Prospekcie Emisyjnym m.in. grupy kapitałowej Tarczyński oraz grupy Kapitałowej Impel na potrzeby IPO (pierwsza emisja akcji na GPW). W latach 2014-2016 dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finance) gdzie odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W latach 2014-2016 jako dyrektor finansowy oraz członek komitetu inwestycyjnego w Lindorff (dawniej Casus Finance) odpowiadał m.in. za wyceny oraz akwizycje portfeli jako członek komitetu inwestycyjnego. W roku 2016 pełniąc funkcje dyrektora finansowego w grupie Dijo odpowiadał za finanse (kontroling finansowy, produkcyjny, dział księgowy, kadry i płace IT). Od 2014 niezależny członek rady nadzorczej

*Robert Pabich*

**P**  
PABICH

Robert Pabich sp. z o.o.  
ul. Stargardzka 22B  
04-145 Warszawa  
NIP: 145-145-145-145  
Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla M.st. Warszawy  
KRS: 0000413734, REGON: 145145145, NIP: 145-145-145-145  
Kod KRS: 0000413734

ul. Stargardzka 22B, 04-145 Warszawa  
NIP: 145-145-145-145  
REGON: 145145145  
KRS: 0000413734

4

#### Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC Rokita S.A., od 2018 roku niezależny członek rady nadzorczej oraz przewodniczący komitetu audytu giełdowej grupy PCC EXOL S.A. Od 2016 prezes zarządu w Robert Pabich sp. z o.o. specjalizującej się w wycenach.

Adam Kołaczek ma 25 lat doświadczenia zawodowego w finansach, audycie, rachunkowości i wycenie instrumentów finansowych wg MSSF i ustawy o rachunkowości, sprawozdawczości instytucji finansowych i zarządzaniu ryzykiem kredytowym i rynkowym. W latach 1996-2002 pracował w dziale Audytu i Doradztwa Biznesowego Arthur Andersen. W latach 2002-2020 w Deloitte (od 2008 roku w roli Partnera), gdzie współpracował głównie z instytucjami finansowymi i spółkami giełdowymi doradzając im w rachunkowości i wycenie instrumentów finansowych według MSSF i Ustawy o Rachunkowości, zarządzaniu ryzykiem, wdrożeniach wymogów regulacyjnych, a także rozwijał i wdrażał systemy informatyczne służące do wyceny instrumentów finansowych. Brał również udział w projektach due diligence banków, przedsiębiorstw i portfeli wierzytelności oraz przeglądach jakości aktywów w bankach (asset quality reviews).

#### 1.3. Źródła informacji

W celu oszacowania wartości Przedmiotu Wyceny niezbędne było przeprowadzenie analizy informacji finansowych, kluczowych założeń i pozostałych informacji dotyczących działalności wykonywanej przez Spółkę oraz podmioty należące do jej grupy kapitałowej. Wykorzystano informacje ogólnodostępne raportowane przez Spółkę w raportach okresowych. Oprócz tego wykorzystano sporządzony na wewnętrzne potrzeby Spółki plan finansowy, na podstawie którego sporządzono prognozę przepływów pieniężnych oraz wycenę Spółki metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Wykorzystane dane nie były weryfikowane pod względem ich zgodności ze stanem faktycznym. Autorzy oraz Podmiot Wyceniający nie ponoszą odpowiedzialności za dokładność i kompletność raportów okresowych Spółki lub dostarczonych informacji ani za nienależyte wykonanie usługi będące następstwem opublikowania nieprawdziwych, nierzetelnych lub niedokładnych informacji przez Spółkę.

#### 1.4. Metodyka wyceny w podejściu dochodowym

Podejście dochodowe zakłada wycenę przedsiębiorstwa w oparciu o bieżącą wartość przepływów pieniężnych, które według oczekiwań zostaną wygenerowane przez przedsiębiorstwo w przyszłości.



5

Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

Jedną z metod podejścia dochodowego jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (discounted cash flow - DCF).

W celu dokonania analizy wartości spółki przeprowadza się następujące kroki:

1. Określenie przewidywanych wielkości przepływów pieniężnych w okresie objętym prognozą,
2. Zdyskontowanie tych wielkości do wartości na dzień analizy (NPV) przy użyciu stopy dyskonta uwzględniającej relatywne ryzyko osiągnięcia tych przepływów oraz wartości pieniądza w czasie,
3. Określenie zdyskontowanej wartości rezydualnej, rozumianej jako wartość przepływów pieniężnych po okresie objętym szczegółową prognozą,
4. Dodanie wartości rezydualnej do wartości NPV.

Otrzymana wielkość stanowi wartość firmy (w przypadku wykorzystania podejścia FCFF), czyli innymi słowy ilość gotówki potrzebnej do nabycia wszystkich udziałów w spółce oraz spłacenia całego zadłużenia oprocentowanego a w przypadku grup kapitałowych, również udziałowców mniejszościowych. Aby otrzymać wartość kapitału własnego, należy więc wartość firmy obniżyć o wartość udziałów mniejszościowych i długu netto. W przypadku wykorzystania podejścia FCFE, otrzymana wielkość stanowi wartość kapitału własnego przed korektą o aktywa nieoperacyjne (np. gotówka).

Należy podkreślić, iż wartość bieżąca wartości rezydualnej przyszłych wolnych przepływów pieniężnych wraz z wartością bieżącą wolnych przepływów pieniężnych w okresie projekcji, pozwala oszacować wartość rynkową przedsiębiorstwa przy założeniu płynności akcji/udziałów oraz przy założeniu posiadania pakietu kontrolnego. W przypadku braku płynności lub kontroli nad przedsiębiorstwem, należy dokonać korekt otrzymanej wartości. Poniżej znajduje się definicja wolnych przepływów pieniężnych do właścicieli (FCFE):

EAT (zysk netto)

plus: Amortyzacja

minus: Wzrost kapitału obrotowego netto finansowany kapitałem własnym

plus: Inne pozycje niepieniężne

minus: Nakłady inwestycyjne finansowane kapitałem własnym



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

*plus:* Wzrost wartości długu oprocentowanego

= Wolne przepływy pieniężne do właścicieli

Definicja wolnych przepływów pieniężnych do przedsiębiorstwa (FCFF) wygląda w następujący sposób:

EBIT (zysk przed oprocentowaniem i opodatkowaniem)

*minus:* podatek dochodowy

*plus:* Amortyzacja

*minus:* Wzrost kapitału obrotowego netto

*minus:* Nakłady inwestycyjne

*plus:* Inne pozycje niepieniężne

= Wolne przepływy pieniężne do przedsiębiorstwa

Przepływy pieniężne, będące podstawą oszacowania wartości w podejściu dochodowym, są sprowadzane do wartości bieżącej za pomocą dyskontowania odpowiednią dla danego przedsiębiorstwa stopą dyskontową, a następnie sumowane, według poniższego wzoru:

$$EV = \sum_{i=1}^t \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{RV}{(1+k)^t}$$

gdzie:

EV – wartość przedsiębiorstwa

t – liczba okresów szczegółowej prognozy,

k – stopa dyskontowa,

CF<sub>i</sub> – przepływ będący podstawą oszacowania wartości przedsiębiorstwa (FCFF, FCFE) w okresie i,

RV – wartość rezydualna.

Wartość rezydualna stanowi zsumowaną wartość wszystkich przepływów, które wystąpią po okresie szczegółowej prognozy na koniec okres prognozy. Uzyskuje się ją poprzez zastosowanie poniższego wzoru:

$$RV = \frac{CF_t \cdot (1+g)}{(k-g)}$$

gdzie:

RV – wartość rezydualna,



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

$CF_t$  – przepływ będący podstawą oszacowania wartości przedsiębiorstwa w okresie  $t$ ,

$g$  – stopa wzrostu przepływów po okresie szczegółowej prognozy,

$k$  – stopa dyskontowa.

### 1.5. Metodyka wyceny w podejściu majątkowym

Metoda skorygowanych aktywów netto polega na wyznaczeniu wartości godziwej (rozumianej zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., z późniejszymi zmianami, Art. 28. pkt 6) posiadanych przez dane przedsiębiorstwo składników majątku. Do tego celu najczęściej angażuje się odpowiednich rzeczoznawców. Przeszacowania przez nich dokonywane dotyczą przede wszystkim aktywów trwałych oraz zapasów. Nie należy zapominać o tym, że również należności i zobowiązania mogą wymagać odpowiedniej korekty. W przypadku należności należy wziąć pod uwagę korektę z tytułu nieściągalnych należności. Przede wszystkim powinna ona dotyczyć należności przeterminowanych. Uogólnione równanie metody skorygowanych aktywów netto przedstawia się w następujący sposób:

$$W_p = (A + K_A) - (P_O + K_{R_O})$$

Gdzie:

$W_p$  – wartość przedsiębiorstwa,

$A$  – wartość księgowa aktywów,

$K_A$  – korekta wartości księgowej aktywów,

$P_O$  – wartość księgowa pasywów obcych,

$K_{R_O}$  – korekta wartości księgowej pasywów obcych

Warto zaznaczyć, że wartość godziwa jest wartością teoretyczną, która nie zawsze musi być zgodna z wartością po jakiej transakcja sprzedaży doszłaby do skutku. W niektórych opracowaniach wartość godziwą uznaje się nawet jako jedynie koncepcję wyceny, podkreślając jej wręcz filozoficzną naturę. Główne założenia wartości godziwej stanowią, że oba podmioty są w równym stopniu zainteresowane



#### Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

transakcją, są odpowiednio poinformowane i niepowiązane. W praktyce, jeśli nie istnieje zorganizowany rynek, sytuacja taka bardzo rzadko zachodzi. Nawet w przypadku występowania zorganizowanego rynku często stwierdza się występowanie odchyleń od wartości godziwej.

Wycenę metodą skorygowanych aktywów netto przeprowadza się w praktyce w celu wykonania testu na utratę wartości przedsiębiorstwa. Przy tej wycenie zakłada się kontynuację działalności przedsiębiorstwa i szczególnie istotne jest w niej oszacowanie wartości firmy. Może być ona również stosowana w przypadku szacowania wartości likwidacyjnej przedsiębiorstwa, jeśli założy się brak kosztów upłynienia majątku, co w praktyce występuje, jeśli właściciele rozważają likwidację, mimo że nie ma przesłanek co do zagrożenia kontynuacji działalności.

#### 1.6. Wybór metody wyceny

Przedmiotem wyceny są akcje Spółki HM Inwest S.A., które według obowiązujących regulacji stanowią aktywa finansowe. Celem Wyceny jest oszacowanie wartości akcji Spółki, które stanowią będą zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Wycena powinna być przeprowadzona do wartości godziwej tj. wartości po jakiej dwie dobrze poinformowane, niepowiązane strony mogłyby dokonać transakcji wymiany.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art. 28 ust. 6:

„Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami. Wartość godziwą instrumentów finansowych znajdujących się w obrocie na aktywnym rynku stanowi cena rynkowa pomniejszona o koszty związane z przeprowadzeniem transakcji, gdyby ich wysokość była znacząca. Cenę rynkową aktywów finansowych posiadanych przez jednostkę oraz zobowiązań finansowych, które jednostka zamierza zaciągnąć, stanowi zgłoszona na rynku bieżąca oferta kupna, natomiast cenę rynkową aktywów finansowych, które jednostka zamierza nabyć, oraz zaciągniętych zobowiązań finansowych stanowi zgłoszona na rynek bieżąca oferta sprzedaży.”

Podobnie wartość godziwą definiują zapisy Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) 13 Wycena wartości godziwej (par. 2):

„Wartość godziwa nie jest wyceną specyficzną dla danej jednostki, lecz wyceną opartą na danych rynkowych. W przypadku niektórych aktywów i zobowiązań może istnieć dostęp do obserwowalnych





Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

transakcji rynkowych lub informacji rynkowych. W przypadku innych aktywów i zobowiązań obserwowalne transakcje rynkowe lub informacje rynkowe mogą nie być dostępne. W obydwu przypadkach cel wyceny godziwej wartości jest jednak taki sam – chodzi o oszacowanie, jaka byłaby cena w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania między uczestnikami rynku w dniu wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych (tj. cena wyjścia na dzień wyceny z perspektywy uczestnika rynku, który posiada składnik aktywów lub ma zobowiązanie)."

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych:

„§ 14. 1. Aktywa finansowe, w tym zaliczone do aktywów instrumenty pochodne, wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej bez jej pomniejszania o koszty transakcji, jakie jednostka poniosłaby, zbywając te aktywa lub wyłączając je z ksiąg rachunkowych z innych przyczyn, chyba że wysokość tych kosztów byłaby znacząca.

§ 15. Za wiarygodną uznaje się wartość godziwą ustaloną w szczególności drogą:

- 1) wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej w aktywnym obrocie regulowanym, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne;
- 2) oszacowania dłużnych instrumentów finansowych przez wyspecjalizowaną, niezależną jednostkę świadczącą tego rodzaju usługi, przy czym możliwe jest rzetelne oszacowanie przepływów pieniężnych związanych z tymi instrumentami;
- 3) zastosowania właściwego modelu wyceny instrumentu finansowego, a wprowadzone do tego modelu dane wejściowe pochodzą z aktywnego obrotu regulowanego;
- 4) oszacowania ceny instrumentu finansowego, dla którego nie istnieje aktywny obrót regulowany, na podstawie publicznie ogłoszonej, notowanej w aktywnym obrocie regulowanym ceny nieróżniącego się istotnie, podobnego instrumentu finansowego, albo cen składników złożonego instrumentu finansowego;
- 5) oszacowania ceny instrumentu finansowego za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne."

Zawarte w par. 15 rozporządzenia metody wyceny są wymienione w tzw. hierarchii ważności zasad wyceny (hierarchii wartości godziwej) określonej przez MSSF 13, a także w rozporządzeniu Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniającego rozporządzenie



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych. Zgodnie z tymi dokumentami wycena powinna być przeprowadzona według najwyższej możliwej hierarchii. Zgodnie z art. 24 rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 28 grudnia 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych:

„1. Za wiarygodnie oszacowaną wartość godziwą składnika lokat uznaje się:

- 1) cenę z aktywnego rynku (poziom 1 hierarchii wartości godziwej);
- 2) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1, cenę otrzymaną przy zastosowaniu modelu wyceny, gdzie wszystkie znaczące dane wejściowe są obserwowalne w sposób bezpośredni lub pośredni (poziom 2 hierarchii wartości godziwej);
- 3) w przypadku braku ceny, o której mowa w pkt 1 i 2, wartość godziwą ustaloną za pomocą modelu wyceny opartego o dane nieobserwowalne (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).”

Analogiczne przepisy znajdują się w zapisach Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej 13 Wycena wartości godziwej:

„72. W celu zwiększenia spójności i porównywalności wycen wartości godziwej i powiązanych ujawnianych informacji w niniejszym standardzie ustanowiono hierarchię klasyfikacji na trzech poziomach (zob. paragrafy 76–90) danych wejściowych na potrzeby technik wyceny stosowanych do wyceny wartości godziwej. W hierarchii wartości godziwej najwyższy priorytet nadano cenom notowanym (niepodlegającym korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania (dane wejściowe na poziomie 1), zaś najniższy priorytet – nieobserwowalnym danym wejściowym (dane wejściowe na poziomie 3).”

W analizowanym przypadku oznacza to, że zarówno polskie jak również międzynarodowe przepisy w zakresie wyceny w przypadku spółki notowanej na aktywnym rynku oczekują iż wycena będzie przeprowadzona w oparciu o kurs giełdowy, jeżeli rynek ten można uznać za aktywny.

Zgodnie z par. 2 punkt 19 rozporządzenia w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych przez aktywny rynek rozumie się rynek, na którym transakcje dotyczące danego składnika aktywów lub zobowiązania odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów lub zobowiązania, w tym rynki giełdowe, rynki pośredników, rynki brokerskie i rynki transakcji bezpośrednich, które cechują się taką częstotliwością i wolumenem.



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i wchodzą m.in. w skład indeksu WIG. Uczestnikami indeksu WIG są wszystkie spółki z głównego rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, które spełniają następujące kryteria:

1. liczba akcji w wolnym obrocie większa od 10%;
2. wartość akcji w wolnym obrocie większa od 1 mln EUR;
3. spółka nie może być oznaczona w sposób szczególny;
4. spółka nie może być zakwalifikowana do segmentu lista alertów oraz znajdować się w strefie niskiej płynności.

Oznacza to, iż kryteria uczestnictwa poszczególnych spółek w indeksie WIG wyłączają z niego spółki o bardzo niskiej płynności, należy zatem założyć, że spółki wchodzące w skład indeksu WIG mają aktywny rynek. W przypadku Spółki obroty w ciągu ostatnich 12 miesięcy przekroczyły 22 miliony złotych przy średnich obrotach przekraczających 90 tys. PLN dziennie. W okresie 2-30 listopada 2021 roku wolumen obrotu wyniósł 43.161 akcji, a tylko 30 listopada 2021 roku zawarto 43 transakcje na 2.575 sztuk akcji o wartości 64 475 PLN. Obecnie w skład indeksu WIG wchodzi 345 spółki, ostatnie obroty plasują Spółkę pod względem obrotów na pozycji 140-170 miejsca (około 50 percentyla). Zgodnie z powołaną wcześniej definicją można uznać, iż transakcje na akcjach Spółki odbywają się z dostateczną częstotliwością i mają dostateczny wolumen, aby dostarczać bieżących informacji na temat cen tego składnika aktywów, a zatem że mamy do czynienia z aktywnym rynkiem.

W konsekwencji wycena akcji Spółki musi być przeprowadzona hierarchią 1 wartości godziwej według aktualnego kursu giełdowego.

Chociaż celem wyceny jest zabezpieczenie wiarytelności w świetle przepisów dotyczących wyceny nie ma znaczenia czy opisana powyżej „dostateczna częstotliwość i wolumen” może być wystarczająca do upłynnienia przez obligatariuszy przedmiotu zabezpieczenia w przypadku braku spłaty wiarytelności. Z reguły w momencie wystąpienia braku spłaty zobowiązań odsetkowych wycena akcji dłużnika ulega istotnemu spadkowi, natomiast na moment udzielania finansowania ryzyko takie zdarzenia uwzględnione jest w stopie procentowej udzielanego finansowania. Przy braku przesłanek wskazujących na wystąpienie braku spłaty – a za takie uważamy fakt przeprowadzania emisji obligacji – nie ma podstaw do korygowania wartości przedmiotu zabezpieczenia. Stosowane zapisy znajdują się w MSSF 13:

„69. Jednostka wybiera dane wejściowe które są zgodne z cechami składnika aktywów lub zobowiązania, które uczestnicy rynku chcieliby uwzględnić w transakcji dotyczącej składnika aktywów



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

lub zobowiązania (zob. paragrafy 11 i 12). W niektórych przypadkach te cechy wynikają ze stosowania korekty, np. premii lub dyskonta (np. premii za kontrolę lub dyskonta niekontrolującego udziału). Jednak wycena wartości godziwej nie obejmuje premii lub dyskonta, które nie są zgodne z jednostką rozliczeniową w MSSF, który zawiera wymóg wyceny godziwej wartości lub dopuszcza taką wycenę (zob. paragrafy 13 i 14). Premie lub dyskonta, które odzwierciedlają wielkość jako cechę udziału jednostki (konkretnie czynnik blokujący, który koryguje cenę notowaną składnika aktywów lub zobowiązania, ponieważ normalny dzienny wolumen obrotu na rynku jest niewystarczający, aby wchłonąć ilość posiadaną przez jednostkę, zgodnie z opisem w paragrafie 80), nie są cechą składnika aktywów lub zobowiązania (np. premia za kontrolę przy wycenie wartości godziwej udziału kontrolującego) nie są dopuszczalne w wycenie wartości godziwej. We wszystkich przypadkach, jeżeli istnieje cena notowana na rynku aktywnym (tj. dane wejściowe na poziomie 1) składnika aktywów lub zobowiązania, przy wycenie wartości jednostka stosuje tę cenę bez korekty poza wyjątkiem, o którym mowa w paragrafie 79."

W naszej ocenie w przypadku Wyceny nie występują wyłączenia opisane w paragrafie 79 tj.:

1. Wycena nie dotyczy podobnych (lecz nie identycznych) aktywów
2. Nie występują przesłanki wskazujące, iż cena notowana na aktywnym rynku nie odpowiada wartości godziwej
3. Wycena nie dotyczy zobowiązania lub własnego instrumentu kapitałowego

Jako przykład punktu 2 powyżej standard podaje znaczące wydarzenia (takie jak transakcje na rynku transakcji bezpośrednich, obrót na rynku brokerskim lub ogłoszenia), które mają miejsce po zamknięciu rynku, lecz przed datą wyceny. Mając na uwadze niski *free float* na akcjach Spółki takie wydarzenia mogłyby wystąpić w przypadku istotnych transakcji poza rynkiem (tzw. pakietowych), które, aby istotnie wpłynęły na wycenę, musiałyby być istotne a zatem dokonane przez akcjonariuszy dominujących, a w rezultacie ogłoszone do publicznej wiadomości. Ponieważ takich informacji nie przekazano do publicznej wiadomości zakładamy, iż transakcje takie nie wystąpiły.

Analogiczne zapisy jak cytowane powyżej podaje również par. 80 MSSF 13:

„80. Jeżeli jednostka posiada pozycję z tytułu jednego składnika aktywów lub zobowiązania (w tym pozycję obejmującą znaczną liczbę identycznych aktywów lub zobowiązań, taką jak pakiet instrumentów finansowych), a składnik aktywów lub zobowiązanie jest przedmiotem transakcji handlowych na aktywnym rynku, wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest wyceniana na poziomie 1 jako iloczyn ceny notowanej za pojedynczy składnik aktywów lub



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

pojedyncze zobowiązanie i ilości posiadanej przez jednostkę. Dzieje się tak nawet jeżeli normalny dzienny wolumen obrotu na rynku nie jest dostateczny, aby wchłonąć posiadaną ilość, a złożenie zleceń sprzedaży pozycji w ramach pojedynczej transakcji mogłoby wpłynąć na cenę notowaną."

Podobnie w paragrafie 77 MSSF 13:

"77. Cena notowana na aktywnym rynku zapewnia najbardziej wiarygodny dowód wartości godziwej i jest stosowana bez korekty w odniesieniu do wyceny wartości godziwej, jeżeli tylko jest dostępna, poza wyjątkiem, o którym mowa w paragrafie 79."

W rezultacie w wycenie akcji Spółki nie można uwzględnić względem ceny rynkowej z dnia wyceny żadnych premii ani dyskont.

*mm*



14

Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

## 2. Część szczegółowa

### 2.1. Analiza danych finansowych

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność deweloperską na rynku warszawskim, poznańskim jak również w Hiszpanii w miejscowości Vilanova i La Geltru oraz produkuje prefabrykowane elementy żelbetowe do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Realizacje deweloperskie są prowadzone przez spółki zależne od Spółki, zatem do oceny Spółki konieczna jest analiza skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Ostatnie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółka opublikowała 30 listopada 2021 roku według stanu na dzień 30 września 2021 roku. Sprawozdania skonsolidowane Spółki sporządzone są zgodnie z MSSF, sprawozdania na dzień 30 września 2021 roku nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Ostatnie sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2020 roku ani raport z przeglądu sprawozdań finansowych na dzień 30 czerwca 2021 roku nie zawiera modyfikacji. Zakładamy zatem że sprawozdania finansowe Spółki i jej grupy kapitałowej prawidłowo i rzetelnie prezentują jej sytuację majątkową i finansową.

Tabela 1: skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki

PLN	Stan na 30.09.2021	Struktura	Stan na 31.12.2020	Struktura
Aktywa trwałe	29 589 547	15%	31 022 219	16%
Zapasy	124 178 391	64%	145 100 193	74%
Należności krótkoterminowe	20 679 389	11%	12 966 706	7%
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	17 278 046	9%	14 495 075	7%
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	3 582 287	2%	1 392 398	1%
<b>Razem aktywa</b>	<b>195 307 660</b>		<b>204 976 591</b>	
Kapitał własny	49 398 576	25%	31 465 470	16%
Udział niekontrolujący	562 252	0%	519 310	0%
Rezerwy	6 354	0%	6 354	0%
Zobowiązania długoterminowe	66 979 151	34%	42 592 937	22%
Zobowiązania krótkoterminowe	78 361 327	40%	130 392 520	67%
<b>Razem pasywa</b>	<b>195 307 660</b>		<b>204 976 591</b>	

Źródło: skonsolidowany raport półroczny Spółki na dzień 30 września 2021



15



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

Tabela 2: Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 3 kwartałów 2020 i 2021

PLN	2021-01-01 - 2021-09-30	Udział	2020-01-01 - 2020-09-30	Udział
Przychody ze sprzedaży	158 069 109		42 688 879	
Koszt własny sprzedaży	-122 880 845	78%	-33 380 007	78%
Koszty sprzedaży i reklamy	-5 709 658	4%	-3 553 197	8%
Koszty ogólnego zarządu	-7 085 513	4%	-5 201 200	12%
Wynik na sprzedaży	22 393 093	14%	554 475	1%
Inne przychody	2 687 283	2%	823 321	2%
Inne koszty	-448 246	0%	-413 345	1%
Przychody finansowe	912 283	1%	42 178	0%
Koszty finansowe	-2 584 966	2%	-3 608 177	8%
Zysk przed opodatkowaniem	22 959 447	15%	-2 601 548	-6%
Podatek dochodowy	-4 983 555	3%	140 732	0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>17 975 892</b>	<b>11%</b>	<b>-2 460 816</b>	<b>-6%</b>

Źródło: skonsolidowany raport roczny Spółki na dzień 30 września 2021

Po 3 kwartałach roku 2021 grupa kapitałowa znacząco zwiększyła przychody ze sprzedaży oraz zysk, co jest wynikiem sprzedaży z działalności deweloperskiej. W tym okresie ponad ¾ przychodów jest zrealizowane w tym segmencie i odpowiada za 97% zysku brutto, podczas gdy aktywa tego segmentu (na dzień 30 września 2021 roku a zatem po realizacji sprzedaży III kwartału 2021) stanowią 73% całości. Przychody i aktywa segmentu działalności produkcyjnej stanowią 24%, ale odpowiadają tylko za 4% zysku brutto. W rezultacie pomimo wzrostu procentowego i wartościowego kosztów grupa kapitałowa zrealizowała zysk netto w wysokości prawie 18 milionów PLN wobec straty netto osiągniętej w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Przy braku zmian w kapitale własnym, w wyniku wypracowania wyniku netto kapitały własne grupy kapitałowej wzrosły do poziomu 25% sumy bilansowej. Znacząco zmniejszył się udział zobowiązań krótkoterminowych w sumie bilansowej jak również spadła ich wartość. Należy jednakże zauważyć, iż wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zapasy w przypadku działalności deweloperskiej nie muszą być sprzedane w terminie 1 roku od dnia bilansowego. W przypadku grupy kapitałowej ponad 100 mln zapasów dotyczy działalności deweloperskiej i nie musi stanowić aktywa o przewidywanym okresie sprzedaży lub zużycia do produkcji poniżej 1 roku. Po eliminacji zapasów z segmentu deweloperskiego aktywa obrotowe grupy kapitałowej wynoszą 66 mln PLN i są mniejsze od zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 78 mln PLN. W ocenie Zarządu Spółki ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne zaś poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

## 2.2. Wycena Spółki metodą majątkową

Wycena metodą majątkową ma charakter pomocniczy.

Przeważająca część wyników grupy realizowana jest w segmencie działalności deweloperskiej. Głównym składnikiem aktywów są zapasy stanowiące 64% sumy bilansowej. Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub w koszcie wytworzenia nie wyższych jednakże niż cena sprzedaży pomniejszona o koszty doprowadzenia do sprzedaży. W sytuacji rosnących cen działek budowlanych, lokali mieszkaniowych oraz kosztów budowy odpis nie powinien wystąpić. Nie dysponujemy operatami szacunkowymi nieruchomości wykazywanych przez grupę kapitałową jako zapasy, nie jesteśmy zatem w stanie ustalić wartości korekt. Zakładamy jednakże, że w związku z opisanym wcześniej wzrostem cen korekty zwiększałyby wartość Spółki. Potwierdzają to wyniki wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 30 września 2021 roku i zaprezentowane w tabeli 2 powyżej, gdzie marża I na sprzedaży w obydwu prezentowanych okresach wynosi 22% - można zatem spodziewać się, iż korekta wyceny zapasów do wartości godziwej byłaby w zbliżonej skali.

Zgodnie z danymi zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki na dzień 30 września 2021 roku i zaprezentowanymi w tabeli 1 powyżej wycena pakietu 595,035 sztuk akcji Spółki metodą majątkową w podejściu aktywów netto odpowiadałaby udziałowi liczby akcji podlegających wycenie we wszystkich akcjach Spółki pomnożonej przez wartość kapitałów własnych grupy kapitałowej i wynosiłaby:

12 579 039,90 złotych (słownie: dwanaście milionów pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy trzydzieści dziewięć złotych 90/100)

Nie dysponujemy danymi które pozwoliłyby wycenić Spółkę na późniejszy dzień.

*Rum*



17

## Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

### 2.3. Wycena Spółki metodą dochodową

Wycena metodą dochodową ma charakter pomocniczy.

Przedstawiono nam plan finansowy grupy kapitałowej na podstawie którego sporządzono prognozę przepływów pieniężnych oraz wycenę metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Model prognostyczny oparto o dane bilansowe na dzień 30 czerwca 2021 roku i obejmuje okres od 1 lipca 2021 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dla działalności produkcyjnej powiększony jest o wartość rezydualną. Stopę dyskontową oszacowano na 10% przy założeniu stopy wolnej od ryzyka na poziomie 2,5%, suma oszacowanych przepływów pieniężnych netto (bez wartości rezydualnej) wynosi 77 167 058,16 PLN. Oszacowana na dzień 30 czerwca 2021 roku wartość godziwa pakietu 595.035 sztuk akcji Spółki metodą dochodową podejściem zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto wynosi:

20 207 388,60 złotych (słownie: dwadzieścia milionów dwieście siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem złotych 60/100)

#### 2.4. Wycena Spółki metodą rynkową

Jak ustalono w części 1 niniejszego opracowania w przypadku spółki notowanej na aktywnym rynku wycena powinna być oparta o kurs akcji bez uwzględniania premii ani dyskont. Ponieważ Spółka jest notowana na aktywnym rynku w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczególnych zasad rachunkowości funduszy inwestycyjnych i MSSF 13 wycena metodą rynkową powinna być podstawową metodą wyceny Spółki.

Na dzień 30 listopada 2021 roku kurs zamknięcia akcji Spółki wyniósł: **26,40 PLN**.

Na dzień 30 listopada 2021 roku wartość godziwa pakietu 595.035 sztuk akcji Spółki oszacowana metodą rynkową wynosi:

15 708 924,00 złotych (słownie: piętnaście milionów siedemset osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote)

22/7

- ☎ +44 71 755 33 750
- ☎ +44 71 755 33 755
- ✉ [kontakt@rathenpaulschule.de](mailto:kontakt@rathenpaulschule.de)

11. Standort: Am tal 14-16, 01063 Dresden

18

Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

## 2.5. Interpretacja uzyskanych wyników

Poniżej prezentujemy wyniki oszacowania wartości godziwej Spółki różnymi metodami:

Metoda	Majątkowa	Dochodowa	Rynkowa
Wycena na dzień	30 września 2021	30 czerwca 2021	30 listopada 2021
Wartość godziwa pakietu 595.035 sztuk akcji Spółki	12 579 039,90 PLN	20 207 388,60 PLN	15 708 924,00 PLN

Zgodnie z oczekiwaniami najniższą wartość uzyskano metodą majątkową, która przeprowadzona była w podejściu aktywów netto a zatem bez korekt wartości aktywów i pasywów jakie mogłyby okazać się konieczne, aby doprowadzić je do wartości godziwej. Z uwagi na oparcie wyceny o skonsolidowane sprawozdanie finansowe i obowiązującą w nich konwencję kosztu historycznego (największy składnik aktywów to zapasy) i zasadę ostrożności, metoda ta nie uwzględnia potencjalnej przyszłej marży jaka będzie zrealizowana na sprzedaży zapasów.

Najwyższą wartość oszacowania osiągnięto metodą dochodową w podejściu zdyskontowanych przepływów netto. Należy zaznaczyć, że metoda ta oparta jest o szereg założeń co do przyszłych wyników, od realizacji których zależeć będzie faktyczna wycena Spółki (kurs giełdowy) w przyszłości.

Na podstawie analizy przepisów polskich i międzynarodowych uważamy, iż wycena Spółki powinna być przeprowadzona metodą rynkową tj. poprzez wykorzystanie kursu giełdowego z dnia wyceny bez korekt. Naszym zdaniem przyjęcie ostatniego dostępnego kursu giełdowego oddaje najbardziej aktualne informacje dostępne na moment wyceny.

*[Podpis]*



Raport z wyceny akcji spółki HM Inwest S.A.

### 3. Podsumowanie

Na podstawie przeprowadzonych analiz opisanych w niniejszym raporcie uważamy, iż wycena pakietu 595.035 sztuk akcji Spółki:

Nazwa:	HM Inwest S.A.
Adres:	Ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
KRS:	0000413734
NIP:	1132482686
REGON:	015717427
Kod akcji na GPW:	PLHM INW00016 (skrót: HMI)

przeprowadzona do wartości godziwej w celu wyznaczenia wartości zabezpieczenia w formie akcji Spółki dla wierzytelności z tytułu emisji obligacji Spółki powinna być oszacowana metodą rynkową na podstawie ostatniego dostępnego kursu akcji Spółki.

Na dzień 30 listopada 2021 roku kurs zamknięcia akcji Spółki wyniósł: 26,40 PLN.

Na dzień 30 listopada 2021 roku wartość godziwa pakietu 595.035 sztuk akcji Spółki oszacowana metodą rynkową wynosi:

15 708 924,00 złotych (słownie: piętnaście milionów siedemset osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia cztery złote)

W imieniu Robert Pabich sp. z o.o.:

Robert Pabich

  
Prezes Zarządu

Biegły rewident nr ewid. 11179



20

#### 4. UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ W SPRAWIE EMISJI



## HM INWEST S.A.

**Uchwała Nr 1/8/12/2021**  
*Rady Nadzorczej Spółki HM Inwest S.A.*  
*z siedzibą w Warszawie*  
*z dnia 8 grudnia 2021 roku*  
*w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E*

### § 1

Rada Nadzorcza spółki **HM Inwest S.A.** z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000413734, o numerze NIP 1132482686, REGON 015717427 (dalej: „**Spółka**”), działając w oparciu o § 18 ust. 2 pkt 20) statutu Spółki, niniejszym wyraża zgodę na wyemitowanie przez Spółkę obligacji:

1. w liczbie do 10.000 (dziesięciu tysięcy) sztuk Obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych) (dalej: „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii E**”);
2. oprocentowanych według stałej stopy procentowej równej 7,7% w skali roku;
3. oferowanych na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o art. 37b Ustawy o Ofercie Publicznej;
4. oferowanych za pośrednictwem spółki Prosper Capital Dom Maklerski S.A. (podmiot świadczący usługę oferowania);
5. nieposiadających formy dokumentu, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
6. niebędących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ani wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu;
7. dla których termin przyjmowania zapisów może zostać skrócony lub przedłużony na podstawie Komunikat Aktualizującego Spółki;
8. o terminie wykupu Obligacji przypadającym dnia 30 marca 2024 roku.

### § 2

Rada Nadzorcza Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę wszelkich zobowiązań, które będą związane z emisją Obligacji oraz ustanowieniem zabezpieczeń dla zobowiązań Spółki z tyt. Obligacji Serii E, w tym:

1. wystawienie przez Spółkę weksła własnego na rzecz administratora zabezpieczeń oraz zawarcie umowy (porozumienia) wekslowej, na mocy której administrator zabezpieczeń upoważniony będzie do wypełnienia weksla i wystawiania w imieniu Spółki dalszych weksli, do łącznej kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;

Biuro: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; tel./fax. 22 616-31-94, 22 617-85-74, 22 616-43-28

e-mail: [biuro@grupainwest.pl](mailto:biuro@grupainwest.pl); [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl)

Siedziba : ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; NIP nr 113-24-82-686

Spółka wpisana jest w Sądzie Rej. dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734

Kapitał zakładowy wynosi 2 336 312,00 zł, został opłacony w całości





## HM INWEST S.A.

2. złożenie przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC co do zobowiązań wynikających z Weksla i Umowy Wekslowej;
3. zawarcie przez Spółkę z Administratorem Zabezpieczeń umowy cesji wierzytelności i praw wierzyciela z umowy pożyczki, która zostanie zawarta w przyszłości pomiędzy Spółką oraz spółką Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Col.Legi 35, Bajos, Local 20, Vilanova I La Geltrú 08800, Barcelona (Hiszpania), numer identyfikacji podatkowej B67213645.

### § 3

Rada Nadzorcza Spółki wyraża ponadto zgodę na podjęcie przez Zarząd wszelkich czynności związanych z emisją Obligacji, w tym określenie wszelkich warunków emisji.

### § 4

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

### § 5

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.

Przewodniczący Rady Nadzorczej;

Jarosław Mielcarz

Biuro: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; tel./fax. 22 616-31-94, 22 617-85-74, 22 616-43-28  
e-mail: [biuro@grupainwest.pl](mailto:biuro@grupainwest.pl); [www.grupainwest.pl](http://www.grupainwest.pl)  
Siedziba : ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa; NIP nr 113-24-82-686  
Spółka wpisana jest w Sądzie Rej. dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru  
Sądowego pod numerem KRS 0000413734  
Kapitał zakładowy wynosi 2 336 312,00 zł, został opłacony w całości

## 5. UMOWA Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ

### UMOWA

#### o sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń

zawarta dnia 8 grudnia 2021 r. w Warszawie

pomiędzy:

**HM Inwest S.A. w Warszawie**, adres: ul. Fabryczna 5, 00 – 446 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000413734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2.336.312,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 015717427, NIP: 1132482686,

reprezentowaną przez:

**Piotra Mikosika** – Wiceprezesa Zarządu, e-mail piotr.mikosik@grupainwest.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS, określaną dalej jako **Emitent**,

a

**PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie**, adres: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310,

reprezentowaną przez:

**Piotra Skrzyneckiego** – Prezesa Zarządu, e – mail: piotr.skrzynecki@pskrp.pl,

uprawnionego do samodzielnej reprezentacji zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o KRS,

określanym dalej jako **Administrator Zabezpieczeń**,

zwanymi łącznie dalej **Stronami**.

Zważywszy, że:

- Emitent ma zamiar postanowić o emisji do 10.000 (dziesięciu tysięcy) Obligacji Serii E na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) zł każda;
- Emitent przewiduje ustanowienie Zabezpieczeń wierzytelności wynikających z Obligacji Serii E m. in. poprzez: (1) ustanowienie zastawu na akcjach Emitenta, (2) zawarcie przez Emitenta Umowy Wekslowej i wydanie Weksla,
- Zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji Serii E ustanowione będą na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

strona 1/12



#### Artykuł 1. Definicje.

1. Użytych w Umowie określeniom nadaje się następujące znaczenia:
  - a. **Administrator Zabezpieczeń, Administrator Zastawu** - PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie, adres: ul. Maltańska 6/44 02-761 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, działający na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach, art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, oraz Umowy jako zastępca pośredni Obligatariuszy, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń, w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. W zakresie określonym treścią art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym PS Zabezpieczenia sp. z o. o. w Warszawie działa jako **Administrator Zastawu**;
  - b. **Akcje Emitenta** - oznacza nie więcej niż 595.035\_ (pięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy trzydzieści pięć) akcji Spółki, stanowiących 24,97% % kapitału zakładowego Spółki i należących do Akcjonariuszy;
  - c. **Akcjonariusz 1** - Piotr Hofman, zam .
  - d. **Akcjonariusze** - Akcjonariusz 1 oraz dowolny inny akcjonariusz Emitenta, którego akcje wejdą w skład Przedmiotu Zastawu, łącznie;
  - e. **Akt Poddania się Egzekucji Akcjonariusza** - oświadczenie każdego z Akcjonariuszy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty Wierzytelności Zabezpieczonych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E, ograniczone wyłącznie do Akcji Emitenta, złożone z tytułu ustanowienia Zastawu Rejestrowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
  - f. **Akt Poddania się Egzekucji Emitenta** - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty wierzytelności wekslowych, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5) KPC, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E, złożone przez Emitenta z tytułu zawarcia umowy wekslowej i wydania weksla, na rzecz Administratora Zabezpieczeń;
  - g. **Cesja Wierzytelności** - oznacza przeniesienie pod warunkiem rozwiązującym Wierzytelności Pożyczkowych przypadających Emitentowi od Pożyczkobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki;
  - h. **Emitent** - HM Inwest S.A. w Warszawie, adres: ul. Fabryczna 5, 00 – 446 Warszawa, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000413734, o kapitale zakładowym wynoszącym 2.336.312,00 zł wpłaconym w całości, REGON: 015717427, NIP: 1132482686;
  - i. **Obligacje Serii E** - emitowane w serii papiery wartościowe, w których Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela obligacji i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia określonych świadczeń, przy czym emisja odbywać się będzie na podstawie uchwały zarządu Emitenta w sprawie przyjęcia Warunków Emisji Obligacji, zaś obligacje posiadać będą następujące cechy:
    - i. brak formy dokumentu,
    - ii. ilość do 10.000 (dziesięciu tysięcy) sztuk,
    - iii. wartość nominalna każdej obligacji: 1.000,00 (tysiąc) zł,
    - iv. oprocentowanie obligacji o stałej stopie procentowej wynoszącej 7,7% (siedem procent 70/100) rocznie, płatne kwartalnie,
    - v. termin wykupu po cenie nominalnej w dniu wykupu przypadającym dnia 30 marca 2024 r.;
  - j. **Obligatariusz** - osoba, będąca właścicielem jednej lub więcej Obligacji Serii



- E;
- k. **Pożyczkobiorca** - oznacza Sitges Quality Developments S.L. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Col.Legi 35, Bajos, Local 20, Vilanova i la Geltrú 08800, Barcelona (Hiszpania), numer identyfikacji podatkowej B67213645, spółkę prawa hiszpańskiego, zależną od Emitenta;
  - l. **Projekt Warunków Emisji Obligacji Serii E** - projekt z dnia 3 grudnia 2021 r. Warunków Emisji Obligacji Serii E, aktualny na dzień zawarcia Umowy;
  - m. **Umowa** - niniejsza umowa wraz z wszystkimi aneksami i załącznikami;
  - n. **Umowa Wekslowa** - umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E;
  - o. **Umowa Pożyczki** - oznacza zabezpieczoną wekslem umowę pożyczki, jaka zostanie zawarta pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą, na mocy której Emitent pożyczy Pożyczkobiorcy kwotę nie niższej niż 1.900.000 (jeden milion dziewięćset tysięcy 00/100) EUR;
  - p. **Umowa Zastawu Rejestrowego** - umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Akcjonariusz 1 ustanowi Zastaw Rejestrowy na Akcjach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E na nieobciążonych Akcjach Spółki;
  - q. **Ustawa o Obligacjach** - oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach [tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1208 z późn. zm.];
  - r. **Ustawa o Zastawie Rejestrowym** - oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.];
  - s. **Warunki Emisji Obligacji Serii E** - dokument określający w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach świadczenia wynikające z Obligacji Serii E, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy, który zostanie przyjęty przez Emitenta w dacie rozpoczęcia emisji Obligacji Serii E;
  - t. **Weksel** - weksel in blanco nie na zlecenie wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu i na rzecz Emitenta;
  - u. **Wierzytelności Pożyczkowe** - oznacza wszystkie wierzytelności i prawa wierzyciela wynikające z Umowy Pożyczki;
  - v. **Wierzytelności Zabezpieczone** - wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii E wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii E, w szczególności:
    - i. roszczenie o wykup lub przedterminowy wykup obligacji,
    - ii. roszczenie o zapłatę odsetek (kuponu) od obligacji,
    - iii. roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie tych wierzytelności,
    - iv. koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń;
  - w. **Zabezpieczenia** - oznacza łącznie Umowę Wekslową i Weksel, Akt Poddania się Egzekucji Emitenta, Cesję Wierzytelności, Akty Poddania się Egzekucji Akcjonariuszy, Zastaw Rejestrowy;
  - x. **Zastaw Rejestrowy** - oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym na Akcjach Emitenta do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E.
2. Wskazane w ust. 1 określenia używane są również odpowiednio w liczbie

- pojedynczej i liczbie mnogiej. W przypadku, gdy Umowa odwołuje się do danego określenia w liczbie mnogiej, rozumieć przez to należy również odwołanie do liczby pojedynczej.
3. Terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w Umowie, oznaczają terminy zdefiniowane w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii E,
  4. Odwołania w Umowie do Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii E odnoszą się również do Warunków Emisji Obligacji Serii E, po ich przyjęciu.
  5. W przypadku, gdy Warunki Emisji Obligacji Serii E zawierać będą dalej idące warunki dotyczące Zabezpieczeń, niż zawarte w Umowie, Strony związane będą treścią Warunków Emisji Obligacji Serii E. W przypadku, gdyby Warunki Emisji Obligacji Serii E przewidywały inne niż przewidziane Umową Zabezpieczenia - Strony zmodyfikują odpowiednio Umowę.

#### Artykuł 2. Oświadczenia i zobowiązania Emitenta.

1. Emitent oświadcza, że:
  - a. do dokonania emisji Obligacji Serii E oraz zawarcia i wykonania przedmiotowej Umowy nie jest potrzebna uchwała organu wymienionego w art. 17 § 1 KSH,
  - b. statut spółki Emitenta wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej na dokonanie emisji Obligacji Serii E. Emitent zobowiązuje się do złożenia Administratorowi Zabezpieczeń odpisu uchwały o wyrażeniu zgody w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia Umowy.
  - c. statut spółki Emitenta wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej na zawarcie Umowy Wekslowej i wydanie Administratorowi Zabezpieczeń Weksla. Emitent zobowiązuje się do złożenia Administratorowi Zabezpieczeń odpisu uchwały o wyrażeniu zgody w terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia Umowy, nie później jednak niż do chwili zawarcia Umowy Wekslowej i wydania Administratorowi Weksla.
  - d. statut spółki Emitenta nie przewiduje uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej na ustanowienie zastawu rejestrowego na Akcjach Emitenta,
  - e. co do Emitenta i Pożyczkobiorcy nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności ustanowionych Zabezpieczeń,
  - f. nie posiada zobowiązań podatkowych lub innych niż podatkowe co do których stosuje się postanowienia ordynacji podatkowej,
  - g. nie toczą się żadne spory co do tytułów prawnych przysługujących Akcjonariuszom do Akcji Emitenta, ani nie jest Emitentowi wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, skierowanych do Akcji Emitenta, ani też wobec Akcjonariusza 1 nie toczy się żadne postępowanie restrukturyzacyjne, upadłościowe lub inne, które mogłoby skutkować unieważnieniem lub brakiem skuteczności Zastawu Rejestrowego,
  - h. umowa spółki Pożyczkobiorcy nie wymaga uzyskania zgody Junta General (walnego zgromadzenia wspólników) do: (1) zawarcia umowy pożyczki z Emitentem, (2) zabezpieczenia pożyczki wekslem, (3) dokonania cesji wierzytelności i praw z tej umowy na podmiot trzeci.
2. Emitent zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z każdej odpowiedzialności związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości zapewnień składanych przez Emitenta.
3. W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się do ustanowienia, w terminach przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji Serii E oraz Umowie, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, Zabezpieczeń.



**Artykuł 3. Przedmiot Umowy. Ustanowienie Administratora Zabezpieczeń,  
Administratora Zastawu.**

1. Umowa określa zasady ustanawiania, utrzymywania, realizowania i wygaszania Zabezpieczeń.
2. Na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, Emitent ustanawia PS Zabezpieczenia sp. z o.o. w Warszawie:
  - a. w zakresie Zastawu Rejestrowego - Administratorem Zastawu,
  - b. w zakresie pozostałych Zabezpieczeń - Administratorem Zabezpieczeń,zaś Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że przyjmuje ustanowienie go Administratorem Zastawu oraz Administratorem Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie i Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii E, celem wykonywania praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.

**Artykuł 4. Organizacja Współpracy.**

1. Strony komunikowały się będą z adresów e-mail wskazanych w petitum Umowy.
2. Strony ustalają, że dokumenty i informacje otrzymane z adresów e-mail wskazanych w ust. 3 uważane będą za oświadczenie woli bądź wiedzy Administratora Zabezpieczeń i odpowiednio Emitenta i będą wiążące dla Stron (dokumentowa forma oświadczeń woli i wiedzy). Zasada ta nie odnosi się do oświadczeń, dla których Umowa lub przepisy prawa wymagają formy pisemnej lub formy szczególnej.
3. Dodatkowo, celem bieżącej komunikacji oraz przysyłania dokumentów rozliczeniowych Strony wyznaczają następujące osoby:
  - a. Administrator Zabezpieczeń (bez dokumentów księgowych): Paweł Kruk: [pawel@kancelariakruk.pl](mailto:pawel@kancelariakruk.pl),
  - b. Emitent: Piotr Mikosik: [piotr.mikosik@grupainwest.pl](mailto:piotr.mikosik@grupainwest.pl); Piotr Hofman: [piotr.hofman@grupainwest.pl](mailto:piotr.hofman@grupainwest.pl) oraz dokumenty księgowe: Anna Zawadka: [anna.zawadka@grupainwest.pl](mailto:anna.zawadka@grupainwest.pl), [biuro@grupainwest.pl](mailto:biuro@grupainwest.pl), ..
4. Strony wyrażają wzajemnie zgodę na przysyłanie informacji, w tym dokumentów i skanów dokumentów, na wskazane w ust. 1 i 3 adresy e-mail. Strony we własnym zakresie podejmują działania zmierzające do zachowania poufności korespondencji elektronicznej.

**Artykuł 5. Weksel i Umowa Wekslowa.**

1. Emitent celem zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń Umowy Wekslowej (porozumienia wekslowego), na mocy której upoważni Administratora Zabezpieczeń do wypełnienia weksla i wyda mu 1 (jedną) sztukę Weksla in blanco z własnego wystawienia, w terminie najpóźniej do Dnia Przydziału Obligacji Serii E, przy czym Umowa Wekslowa oraz Weksel zawierać będą postanowienia:
  - a. data wystawienia Weksla będzie datą zawarcia Umowy Wekslowej,
  - b. jako remitent zostanie wskazany Administrator Zabezpieczeń,
  - c. dodatkowa klauzula na wekslu: bez protestu,
  - d. termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wypełnić weksel będzie określony na dzień 30 marca 2027 r.
  - e. Weksel zawierać będzie klauzulę „nie na zlecenie” lub równoznaczną, skutkiem której niemożliwe będzie przenoszenie weksla przez indos,
  - f. jako datę płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać datę wg własnego wyboru, nie późniejszą jednak niż data przedawnienia

strona 6/12

PM



- zobowiązań z Obligacji Serii E Emitenta,
- g. jako miejsce płatności Administrator Zabezpieczeń może wskazać dowolne miejsce znajdujące się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
  - h. jako sumę wekslową Administrator Zabezpieczeń wpisać może sumę wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych powiększonych o wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń wskazane w art. 12 ust. 1 lit c. Umowy, przy czym łączna kwota, na którą zostaną wypelnione i wystawione weksle nie może przekraczać 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej objętych Obligacji Serii E Emitenta,
  - i. zobowiązujące Administratora Zabezpieczeń do zwrotu niewykorzystanych weksli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich zobowiązań z Obligacji Serii E Emitenta.
2. Dodatkowo Umowa Wekslowa zawierać będzie nieodwołalne pełnomocnictwo udzielone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń, na mocy którego Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystawienia w imieniu i na rzecz Emitenta dalszych Weksli, przy czym ich treść musi zachować warunki określone w ust. 1 pkt a. – h; po łącznym spełnieniu następujących przesłanek:
- a. ze względu na brak uregulowania wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych Administrator Zabezpieczeń będzie zobowiązany do zrealizowania praw wynikających z Zabezpieczeń,
  - b. Administrator Zabezpieczeń nie będzie dysponował Wekslem.
3. Obowiązek zwrotu przewidziany w ust. 1 pkt i. dotyczy również dalszych Weksli wystawionych zgodnie z warunkami ust. 2 i nie wykorzystanych przez Administratora Zabezpieczeń.

#### Artykuł 6. Akt Poddania się Egzekucji Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Wekslowej, złoży w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii E, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika wekslowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC z całego majątku Emitenta, z ograniczeniem do kwoty równej 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:
- a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności wekslowych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym,
  - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 30 marca 2027 r.,
  - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia,
  - d. umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.

#### Artykuł 7. Cesja Wierzytelności.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że w terminie nie późniejszym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od Dnia Przydziału zawrze z Pożyczkobiorcą Umowę Pożyczki.
2. Treść Umowy Pożyczki oraz zabezpieczającego ją weksla musi zostać

zaakceptowana przed zawarciem przez Administratora Zabezpieczeń. Treść Umowy Pożyczki zawierać będzie następujące warunki:

- a. poddanie umowy i weksla prawu polskiemu,
  - b. poddanie sporów wynikających z umowy i weksla kognicji sądów polskich,
  - c. ustanowienie języka polskiego jako właściwego dla stron umowy, w tym do składania oświadczeń,
  - d. ustanowienie i utrzymanie aż do wykupu Obligacji Serii E przez pożyczkobiorcę pełnomocnika do doręczeń w Polsce, który będzie upoważniony i zobowiązany do odbioru wszystkich doręczeń, dokumentów i oświadczeń związanych z Umową Pożyczki, ze skutkiem dla Pożyczkobiorcy,
  - e. kwota nominalna pożyczki: nie mniej niż 1.900.000 (jeden milion dziewięćset tysięcy 00/100) EUR,
  - f. w wypadku postawienia pożyczki w stan wymagalności w wyniku realizacji obowiązków i uprawnień Administratora Zabezpieczeń stosuje się następujące zasady przeliczania kwot wyrażonych w EUR na walutę polską: wszystkie wierzytelności z pożyczki zostaną przeliczone na złote wg kursu średniego z tabeli A Narodowego Banku Polskiego z daty (dnia) postawienia pożyczki w stan wymagalności, i dalej Wierzytelności Pożyczkowe na potrzeby zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych liczone będą dalej w walucie polskiej,
  - g.
  - h. oprocentowanie pożyczki: 10 % (dziesięć procent) w skali roku,
  - i. termin zwrotu pożyczki wraz z odsetkami: 30 marca 2024 r.,
  - j. dodatkowe prawo wypowiedzenia: w każdym przypadku zaistnienia Przypadku Naruszenia i braku jego naprawienia w terminie przewidzianym Warunkami Emisji Obligacji Serii E, w każdym innym przypadku postawienia w całości lub w części Wierzytelności Zabezpieczonych w stan wymagalności i pozostawiania przez Emitenta w opóźnieniu w zapłacie.
3. Emitent zobowiązuje się do zawarcia z Administratorem Zabezpieczeń, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii E, i po zawarciu Umowy Pożyczki, umowy Cesji Wierzytelności i praw wierzyciela z Umowy Pożyczki.
  4. Umowę Cesji Wierzytelności zostanie zawarta pod warunkiem rozwiązującym, w postaci spłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych.
  5. Umowa Cesji Wierzytelności zawierać będzie oświadczenie Pożyczkobiorcy o istnieniu albo nieistnieniu wierzytelności Pożyczkobiorcy nadających się do potrącenia oraz oświadczenie Pożyczkobiorcy o zrzeczeniu się prawa potrącenia co do tych wierzytelności.
  6. Zaspokojenie z Cesji Wierzytelności polegać będzie na złożeniu oświadczenia o nie ziszczeniu się warunku rozwiązującego, wykonaniu odpowiednich uprawnień dotyczących postawienia Wierzytelności Pożyczkowych w stan wymagalności i dobrowolnej zapłaty lub egzekucji Wierzytelności Pożyczkowych będących przedmiotem Cesji Wierzytelności od Pożyczkobiorcy, lub dokonania innych czynności prawnych mających na celu spieniężenie Wierzytelności Pożyczkowych.
  7. W terminie 14 (czternastu) dni od dnia zapłaty wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych i otrzymaniu stosownego oświadczenia o wykreśleniu obligacji z Depozytu, Administrator Zabezpieczeń dokona zwrotnej cesji wierzytelności.

#### Artykuł 8. Zastaw Rejestrowy na Akcjach Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że Akcjonariusz 1 zawrze z Administratorem Zastawu, w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii E, Umowę Zastawu Rejestrowego na Akcjach Spółki.
2. Emitent zapewnia, że Akcje Emitenta nie zostaną obciążone jakimkolwiek prawem rzeczowym lub obligacyjnym mającym pierwszeństwo przed Zastawem

strona 7/12

17



- Rejestrowym na Akcjach Spółki, lub utrudniającym lub uniemożliwiającym realizację Zastawu Rejestrowego.
3. Zastaw Rejestrowy na Akcjach Spółki zostanie ustanowiony na nieobciążonych Akcjach Spółki należących do Akcjonariusza 1, w ilości stanowiącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E oraz wartości wartości pojedynczej akcji wskazanej w wycenie Akcji Emitenta, zaokrąglając w górę do 100 (stu) akcji.
  4. Zasadnicza treść Umowy Zastawu Rejestrowego przewidywać będzie postanowienia:
    - a. najwyższa suma zabezpieczenia wynosić będzie 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E,
    - b. zakazujące zbycia Przedmiotu Zastawu,
    - c. nakazujące ujawnienie Zastawu Rejestrowego na rachunku papierów wartościowych Akcjonariusza 1,
    - d. brak prawa głosu dla zastawnika (Administradora Zastawu),
    - e. zakazujące umorzenia Akcji Spółki stanowiących Przedmiot Zastawu przed terminem zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych,
    - f. przewidujące zaspokojenie zastawnika (Administradora Zastawu) w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego lub poprzez przejęcie na własność Przedmiotu Zastawu lub w trybie licytacji, przy czym decyzja o sposobie zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych należy do Administradora Zastawu,
    - g. w przypadku wyboru zaspokojenia w trybie licytacji lub przejęcia na własność wartość Przedmiotu Zastawu zostanie oszacowana przez wskazanego przez Administradora Zabezpieczeń biegłego,
    - h. w przypadku braku możliwości ustalenia wartości Przedmiotu Zastawu ze względu na brak współdziałania Spółki lub Emitenta, wartość szacunkowa zostanie określona jako 40% (czterdzieści procent) wartości Przedmiotu Zastawu, która została określona w wycenie stanowiącej załącznik do Warunków Emisji Obligacji Serii E,
    - i. cena wywoławcza wynosić będzie 50% (pięćdziesiąt procent) ceny szacunkowej.
  5. W wypadkach określonych w Projekcie Warunków Emisji Obligacji Serii E, Administrator Zabezpieczeń, Akcjonariusz 1 lub dowolny inny Akcjonariusz zobowiązany będzie do zawarcia stosownego aneksu do umowy zastawniczej oraz dokonania innych adekwatnych czynności faktycznych i prawnych, mających na celu uzupełnienie Przedmiotu Zastawu tak, aby jego wartość nie była niższa niż 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E.
  6. Administrator Zastawu wyrazi zgodę na wykreślenie Zastawu Rejestrowego na Zbiorze Wierzytelności oraz sporządzi i wyda Emitentowi dokument niezbędny do wykreślenia Zastawu Rejestrowego z rejestru zastawów w terminie 14 (czternastu) dni po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych i otrzymaniu stosownego oświadczenia o wykreśleniu obligacji z Depozytu.

#### Artykuł 9. Akt Poddania się Egzekucji Akcjonariusza 1.

1. Emitent zobowiązuje się do tego, że po zawarciu Umowy Zastawu Rejestrowego, Akcjonariusz 1 złoży w terminie 14 (czternastu) Dni Roboczych od Dnia Przydziału Obligacji Serii E, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty jako dłużnika rzeczowego, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w trybie art. 777 § 1 pkt 6) KPC z akcji Akcjonariusza 1 obciążonych Zastawem Rejestrowym, z ograniczeniem do kwoty równej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E, przy czym oświadczenie to zawierać będzie postanowienia:

strona 8/12



- a. zdarzeniem, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie nadanie przez Administratora Zabezpieczeń wezwania do zapłaty wymagalnych wierzytelności wekslowych przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe [tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1041 z późn. zm.] na adres Akcjonariusza 1 wskazany w art. 1 ust. 1 lit. c
  - b. określające termin, do którego Administrator Zabezpieczeń może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, który zostanie określony na dzień 30 marca 2027 r.,
  - c. uprawniające Administratora Zabezpieczeń do wielokrotnego wystąpienia do właściwego sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia, umożliwiające pobieranie wypisów aktu Administratorowi Zabezpieczeń bez ograniczeń.
2. W przypadku objęcia Zastawem Rejestrowym akcji Emitenta należących do innego niż Akcjonariusz 1 Akcjonariusza, będzie on zobowiązany do poddania się egzekucji na zasadach opisanych w ust. 1 (przy czym jako adres do doręczeń zostanie wskazany adres zamieszkania lub adres rejestracyjny) w terminie nie późniejszym niż data podpisania aneksu do umowy zastawniczej.

#### Artykuł 10. Obowiązki Emitenta.

1. Emitent zobowiązuje się, aż do chwili zaspokojenia wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, do:
  - a. podejmowania wszelkich przewidzianych prawem działań, aby przedmiot zastawu znajdował się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych,
  - b. sporządzania na własny koszt dokumentów i wykonywania czynności, których żąda Administrator Zabezpieczeń w związku z ustanowieniem, utrzymaniem w mocy oraz wykreśleniem Zabezpieczeń,
  - c. zapewni, i nie będzie przeszkadzał, w działaniach Administratora Zabezpieczeń oraz jego przedstawicieli i podwykonawców, zmierzających do zbadania przedmiotu zastawu rejestrowego.
2. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania szczegółowych informacji oraz dokumentów dotyczących Umowy oraz do niezwłocznego, nie późniejszego niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych, informowania Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mających znaczenie dla prawidłowego wykonywania Umowy.
3. Obowiązek informacyjny, o którym mowa w ust. 2 obejmuje w szczególności:
  - a. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, stosownie do postanowień punktu 14 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii E,
  - b. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o zaistniałych przypadkach naruszenia,
  - c. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o braku zapłaty wierzytelności wynikających z Obligacji Serii E,
  - d. zawiadomienie Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach i oświadczeniach skutkujących postawieniem wierzytelności wynikających z Obligacji Serii E w stan wymagalności, oraz o stanowisku Emitenta w przedmiocie tych żądań i oświadczeń,
  - e. informowanie, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, o stanie i składzie majątku Emitenta.
4. Emitent ponosi wydatki związane z ustanowieniem Zabezpieczeń, ich utrzymaniem, egzekucją i wygaszeniem, w tym wynagrodzenie i wydatki Administratora Zabezpieczeń.
5. Niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po

strona 9/12





sporządzeniu aktów notarialnych, o których mowa w art. 6 i 9, Emitent przekaze Administratorowi Zabezpieczeń 1 (jeden) wypis każdego aktu.

#### Artykuł 11. Obowiązki Administratora Zabezpieczeń.

1. Administrator Zabezpieczeń wykonuje w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy Obligacji Serii E uprawnienia przysługujące Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi z tytułu Zabezpieczeń.
2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do doradztwa w przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do ustanowienia Zabezpieczeń, w tym do współpracy z Emitentem i wybranym przez Emitenta notariuszem celem ustalenia szczegółowej treści aktów notarialnych, o których mowa w art. 6 i 9.
3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest do bieżącej kontroli Zabezpieczeń, w oparciu o informacje uzyskiwane od Emitenta.
4. W przypadku zaistnienia konieczności zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń według swojego wyboru realizuje Zabezpieczenia.
5. W przypadku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych zaspokojeniu podlegają w kolejności:
  - a. koszty ustanowienia, utrzymania i wykreślenia Zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń – w części w jakiej nie zostało uregulowane przez Emitenta,
  - b. odsetki za opóźnienie w zapłacie Wierzytelności Zabezpieczonych,
  - c. ekwiwalent odsetkowy,
  - d. odsetki (kupon) przewidziane Warunkami Emisji Obligacji Serii E,
  - e. wierzytelności z tytułu wykupu (przedterminowego wykupu) Obligacji,- z tym zastrzeżeniem, że należności dalszych kategorii zaspokajają się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii; w przypadku gdy suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.
6. Uzyskane kwoty, z zastrzeżeniem ust. 5 lit. a., Administrator Zabezpieczeń wydaje Agentowi Płatności, który dokonuje wypłat na rzecz Obligatariuszy stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji Serii E. W przypadkach przewidzianych prawem Administrator Zabezpieczeń składa odpowiednie kwoty do depozytu sądowego. W przypadku, gdy po zaspokojeniu wszystkich roszczeń z uzyskanej sumy pozostaną niewydatkowane kwoty, zostaną one zwrócone niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni, Emitentowi.
7. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia wydatków i kosztów, w tym w szczególności opłat sądowych, egzekucyjnych, wynagrodzeń biegłych i innych wydatków niezbędnych do wykonania Umowy, ani też organizowania finansowania tych wydatków i kosztów.
8. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się przy wykonywaniu Umowy do starannego działania, z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności.
9. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że wszelkie otrzymane dane w związku z Umową są poufne i nie będą udostępniane podmiotom trzecim, za wyjątkiem danych, których ujawnienie jest niezbędne w celu realizacji Umowy.
10. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą wobec niego przesłanki wymienione w art. 80 ust. 2-5 Ustawy o Obligacjach.
11. Administrator Zabezpieczeń nie odpowiada za istnienie, stan i wartość majątku Emitenta.
12. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikające ze zdarzeń zaistniałych przed datą zawarcia Umowy.
13. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za szkody

spowodowane niewykonaniem Umowy w przypadkach, w których do wykonania Umowy niezbędna jest czynność faktyczna lub prawna Emitenta, który czynności takiej nie dokonał.

14. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za czas trwania procesów sądowych, egzekucyjnych i administracyjnych.

#### Artykuł 12. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń.

1. Emitent zapłaci Administratorowi Zabezpieczeń następujące wynagrodzenie:
  - a. wynagrodzenie za czynności poprzedzające emisję (kontrola warunków emisji w zakresie zabezpieczeń, projekty umów i porozumień w zakresie zabezpieczeń) oraz ustanowienie Zabezpieczeń;
  - b. pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń: miesięcznie,
  - c. wynagrodzenie z tytułu podjęcia czynności zmierzających do wykonania zabezpieczenia (zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych): 12.500,00 (dwanaście tysięcy pięćset 00/100) zł za każdą rozpoczętą procedurę zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych,
  - d. wynagrodzenie z tytułu zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy: w kwocie równej wydatkom Administratora Zabezpieczeń poniesionym na zorganizowanie i przeprowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy, powiększonej o kwotę: zł z tytułu wynagrodzenia za organizację Zgromadzenia Obligatariuszy oraz wynagrodzenia godzinowego za prowadzenie Zgromadzenia Obligatariuszy w kwocie ..... za godzinę, rozliczane z dokładnością do 15 minut,
  - e. do wynagrodzenia zostaną doliczone wydatki Administratora Zabezpieczeń związane bezpośrednio z wykonaniem Umowy.
2. Wynagrodzenie jest płatne z zachowaniem następujących zasad:
  - a. podane kwoty wynagrodzeń stanowią kwoty netto i zostaną powiększone o stawkę podatku od towarów i usług obowiązującą w chwili wystawienia faktury; zmiana stawki podatku nie stanowi zmiany Umowy,
  - b. Strony zgadzają się na przysyłanie faktur i innych rozliczeń na adresy e-mail wskazane w art. 4,
  - c. termin płatności wynosi 7 dni od daty wystawienia faktury VAT dotyczącej konkretnego wynagrodzenia, a w razie wątpliwości rozstrzyga data wysłania faktury na wskazany w art. 4 e-mail, przy czym:
    - i. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit a. zostanie wystawiona z chwilą zawarcia Umowy,
    - ii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit b. będzie wystawiana co trzy miesiące z góry, począwszy od dnia utworzenia ewidencji Obligacji Serii E,
    - iii. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit c. będzie wystawiana z datą wyegzekwowania należnej kwoty z Zabezpieczeń, przy czym Administrator Zabezpieczeń ma prawo dochodzenia należnej kwoty z Zabezpieczeń,
    - iv. faktura z tytułu wynagrodzenia przewidzianego w ust. 1 lit d. będzie wystawiana w terminie 7 (siedmiu) dni po odbyciu Zgromadzenia Obligatariuszy Obligacji Serii E zwołanego lub przeprowadzonego przez Administratora Zabezpieczeń.
3. Rozliczenia między Stronami następują wyłącznie przelewem bądź przekazem pocztowym na wskazany przez drugą Stronę rachunek bankowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku zaspokojenia należności Administratora Zabezpieczeń z kwot uzyskanych z egzekucji płatność następować będzie przez



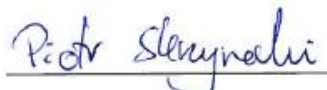
- potrącenie z przekazywaną Emitentowi odzyskaną kwotą.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 lit. b. - d. nie będzie należne w przypadku niedojścia do skutku emisji Obligacji Serii E.
  5. W przypadku poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń wydatków, do poniesienia których zobowiązany jest Emitent zgodnie z niniejszą Umową lub Warunkami Emisji Obligacji Serii E, Emitent zwróci te wydatki w terminie 7 dni od ich poniesienia przez Administratora Zabezpieczeń.

#### Artykuł 13. Postanowienia końcowe.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia zapłaty całej kwoty Wierzytelność Zabezpieczonych.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy za pisemnym jednomiesięcznym wypowiedzeniem, z zastrzeżeniem punktu 15 Projektu Warunków Emisji Obligacji Serii E, przy czym każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę jedynie z ważnych powodów, które każda ze Stron powinna podać w wypowiedzeniu. Strony uznają, że:
  - a. brak zapłaty chociażby części należnego Administratorowi Zabezpieczeń wynagrodzenia, pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na zapłatę wyznaczonego w pisemnym wezwaniu do zapłaty doręczonym Emitentowi, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Administratora Zabezpieczeń,
  - b. niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszej Umowy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Administratora Zabezpieczeń do wykonania tego obowiązku i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu 14 dni na ich wykonanie wyznaczonego w tym wezwaniu obowiązku, jest ważnym powodem do rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem przez Emitenta.
3. W przypadku niedojścia emisji Obligacji Serii E do skutku, Umowa wygasa bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron, z tym zastrzeżeniem, że Emitent zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 12 ust. 1 lit. a.
4. Zmiany Umowy, a także czynności zmierzające do jej wypowiedzenia lub rozwiązania powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach.
6. Umowa podlega prawu polskiemu.

  
Piotr Mikosik  
WICEPREZES ZARZĄDU

Za Emitenta:  
Piotra Mikosik – Wiceprezes Zarządu

  
Piotr Skrzynecki  
PREZES ZARZĄDU

Za Administratora Zabezpieczeń:  
Piotr Skrzynecki – Prezes Zarządu

HM Inwest S.A.  
Ul. Fabryczna 5  
00-446 Warszawa  
NIP 113-24-82-686  
REGON 015717427

## 6. FORMULARZ ZAPISU

### Formularz Zapisu na Obligacje Serii E spółki HM INWEST S.A.

zwany dalej „Formularzem”

Niniejszy dokument stanowi Zapis na Obligacje Serii E spółki HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej „Spółka”, „Emitent”), o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, oferowane w ramach Oferty Publicznej. Obligacje Serii E emitowane są na mocy Uchwały Rady Nadzorczej Spółki w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E oraz Uchwały Zarządu Spółki w sprawie emisji Obligacji Serii E. Obligacje Serii E przeznaczone są do objęcia na warunkach określonych w opublikowanym Memorandum Informacyjnym Obligacji Serii E oraz niniejszym Formularzu Zapisu, w związku z ofertą prowadzoną przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000065126.

<b>DANE INWESTORA</b>			
RODZAJ INWESTORA	<input type="checkbox"/> Osoba fizyczna <input type="checkbox"/> Osoba prawna		
IMIĘ I NAZWISKO (osoba fizyczna)			
NAZWA wraz ze wskazaniem formy organizacyjno-prawnej			
ADRES ZAMIESZKANIA / SIEDZIBY			
ADRES KORESPONDENCYJNY (jeśli inny)			
STATUS DEWIZOWY	<input type="checkbox"/> rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent		
<b>OSOBA FIZYCZNA</b>			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI oraz DATA WAŻNOŚCI	
<b>OSOBA PRAWNA</b>			
NIP		REGON	
KRS			
<b>DANE TELE KONTAKTOWE</b>			
ADRES E-MAIL			
NR TELEFONU			

<b>DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA OSOBY LUB PEŁNOMOCNIKA / REPREZENTANTA PODMIOTU ZAPISUJĄCEGO SIĘ</b>			
IMIĘ I NAZWISKO			
PESEL		DATA URODZENIA (jeśli brak PESEL)	
RODZAJ DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI		SERIA I NUMER DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI	
ADRES ZAMIESZKANIA/ SIEDZIBA			

<b>DANE ZAPISU</b>			
LICZBA OBLIGACJI OBJĘTYCH ZAPISEM		CENA EMISYJNA JEDNEJ OBLIGACJI	1.000,00 PLN
LICZBA OBLIGACJI SŁOWNIE			
KWOTA WPŁATY NA OBLIGACJE (Iloczyn liczby Obligacji i jednostkowej ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN)			
SŁOWNIE KWOTA WPŁATY			

<b>FORMA OPŁACENIA ZAPISU</b>	
Warunkiem skutecznego złożenia zapisu na Obligację jest jego opłacenie, w kwocie wynikającej z Iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ich ceny emisyjnej wynoszącej 1.000,00 PLN. Wpłata na Obligację należy dokonywać w walucie PLN. Wpłata na Obligację powinna zostać uiszczona w pełnej wysokości.	
ODBIORCA PRZELEWU	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
NR RACHUNKU BANKOWEGO	42 1020 1026 0000 1302 0473 7799 (PKO Bank Polski S.A.)
KWOTA WPŁATY	iloczyn liczby Obligacji objętych zapisem oraz ceny emisyjnej Obligacji
TYTUŁ WPŁATY	Zapis na obligacje Serii E HM Inwest S.A. - [imię i nazwisko / nazwa (firma) Inwestora]

<b>NUMER RACHUNKU BANKOWEGO INWESTORA DO WYPŁATY ODSETEK, KWOTY WYKUPU LUB ZWROTU NADPŁACONYCH ŚRODKÓW</b>	
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO	

<b>DYSPOZYCJA DEPONOWANIA</b>
<input type="checkbox"/> proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych nr: ..... prowadzonym w biurze / domu maklerskim: .....
<input type="checkbox"/> brak wskazania rachunku papierów wartościowych (rachunek Sponsora emisji)

<p><b>Uwaga:</b></p> <p>Konsekwencją niepełnego bądź nieprawidłowego określenia danych ewidencyjnych Inwestora lub sposobu zwrotu wpłaconej kwoty bądź jej części może być nieterminowy zwrot wpłaconych środków. Zwrot wpłaty następuje bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań. Wszelkie konsekwencje wynikające z nieprawidłowego wypełnienia Formularza Zapisu ponosi Inwestor.</p>
---

OŚWIADCZENIA OSOBY ZAPISUJĄCEJ SIĘ NA OBLIGACJE
Oświadczam, że zapoznałem się z treścią Memorandum Informacyjnego wraz z Suplementami i Komunikatami Aktualizującymi, Warunkami Emisji Obligacji emitowanych przez HM Inwest S.A. i akceptuję warunki Oferty Publicznej tam opisane.
Oświadczam, że zostałem poinformowany i akceptuję fakt, iż niniejszy Zapis jest nieodwołalny i bezwarunkowy oraz nie został złożony z zastrzeżeniem terminu.
Oświadczam, że jestem osobą, która zgodnie z przepisami prawa obowiązującego w kraju, którego jestem rezydentem, może wziąć udział w Ofercie Publicznej Obligacji.
Oświadczam, że wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej liczby Obligacji w Publicznej Ofercie niż objęta zapisem lub nieprzydzielenie ich wcale, zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Informacyjnym.
Oświadczam, że nie jestem (lub podmiot, w imieniu, którego, lub na rachunek, którego składam zapis nie jest) podmiotem amerykańskim (US Person) w rozumieniu Regulacji S (Regulation S) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (US Securities Act 1933).
Oświadczam, że zobowiązuję się do przekazania informacji o wszelkich zmianach dotyczących rachunku bankowego, adresu doręczeń oraz niezwłocznie po zajściu zmiany i przy zachowaniu formy pisemnej do właściwego podmiotu: domu maklerskiego, w którym złożyłem/am zapis na Obligacje albo podmiotu prowadzącego Ewidencję Obligacji.
Oświadczam, że jestem świadomy ryzyka inwestycyjnego wiążącego się z inwestycją w instrumenty rynku kapitałowego, takie jak Obligacje, rozumiem i akceptuję fakt, że Obligacje stanowią zobowiązania Emitenta, nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Rozumiem też, iż: w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego przeze mnie kapitału może zostać utracona, wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji, (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.
<b>Klauzula informacyjna:</b> Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119, s. 1) – dalej RODO – informujemy, że HM Inwest S.A. jest Administratorem Państwa danych osobowych. Administrator Danych Osobowych przetwarza Państwa dane osobowe, w zakresie niezbędnym do zawarcia i wykonania umowy, związanej z przeprowadzaną ofertą publiczną Obligacji Serii E (na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO) oraz w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze danych wynikającego z obowiązujących Administratora danych przepisów prawa, w tym w szczególności związanego z przeprowadzeniem oferty publicznej Obligacji Serii E (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO). Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przysługują Państwu następujące prawa: 1) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; 2) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych; 3) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; 4) prawo do przenoszenia danych; 5) Prawo do wycofania udzielonej zgody w dowolnym momencie. Wycofanie to nie wpływa jednak na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej wycofaniem; 6) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego (Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych). Potwierdzam, że zostałem poinformowany, że moje dane osobowe mogą zostać przekazane i przetwarzane przez PCDM, Administratora Zabezpieczeń, Agenta Emisji, Agenta Płatniczego, Sponsora Emisji i inne podmioty i instytucje w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty Publicznej Obligacji i ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz na rachunkach papierów wartościowych, w szczególności przez firmy inwestycyjne, na których rachunkach zostaną zapisane Obligacje Serii E oraz upoważniam te podmioty i instytucje do otrzymania i przetwarzania tych informacji. Administrator będzie przetwarzał dane osobowe przez okres niezbędny do realizacji celu, w jakim zostały zebrane, a po tym czasie przez okres wymagany przez przepisy prawa lub dla realizacji ewentualnych roszczeń, jakie może podnosić administrator i jakie mogą być podnoszone wobec administratora.

data i podpis osoby zapisującej się na Obligacje lub jej pełnomocnika	data i podpis Pracownika/Agenta Prosper Capital Dom Maklerski

## 7. WYKAZ PUNKTÓW PRZYJMUJĄCYCH ZAPISY NA OBLIGACJE

**Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej – Prosper Capital Dom Maklerski S.A.**  
**(adres: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa):**

Kontakt dla Inwestorów

e-mail: [obligacje@pcdm.pl](mailto:obligacje@pcdm.pl)

tel. (+48 22) 201 11 41

Lp.	Miejscowość	Adres
1	Warszawa	ul. Waryńskiego 3A
2	Toruń	ul. Żółkiewskiego 10
3	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Emilii Plater 53
4	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Jana Pawła II 11
5	Warszawa - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Złota 59 (VI piętro)
6	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kurkowa 8
7	Wrocław - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Walońska 7/66
8	Poznań - Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Wodna 15/18
9	Poznań – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dąbrowskiego 49/13
10	Szczecin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Tkacka 69
11	Lubin – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Rynek 11
12	Kraków – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Dobrego Pasterza 13
13	Olsztyn – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Kościuszki 43
14	Sopot – Agent Firmy Inwestycyjnej	ul. Lipowa 12



## 8. OBJAŚNIENIE DEFINICJI I SKRÓTÓW

<b>Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu</b>	PS Zabezpieczenia sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Maltańska 6/44, 02-761 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 852745, o kapitale zakładowym wynoszącym 10.000,00 zł, opłaconym w całości, NIP: 5213902798, REGON: 386653310, e – mail: <a href="mailto:piotr.skrzynecki@pskrp.pl">piotr.skrzynecki@pskrp.pl</a> , działający jako administrator zabezpieczeń w rozumieniu Ustawy o obligacjach, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy Serii E.
<b>Agent Emisji, Sponsor Emisji, Agent Płatniczy</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
<b>Akcjonariusz 1</b>	Piotr Hofman legitymujący się numerem PESEL: 74070802075.
<b>Akcjonariusze</b>	Akcjonariusz 1 oraz dowolny inny akcjonariusz Emitenta, którego akcje wejdą w skład Przedmiotu Zastawu łącznie.
<b>Cena Emisyjna</b>	Cena emisyjna jednej (1) Obligacji Serii E równa wartości nominalnej Obligacji w wysokości 1.000,00 zł. (jeden tysiąc złotych) Obligacja.
<b>Cesja Wierzytelności Cesja Pożyczki</b>	Oznacza przeniesienie pod warunkiem rozwiązującym Wierzytelności Pożyczkowych przypadających Emitentowi od Pożyczkobiorcy z tytułu Umowy Pożyczki na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Depozyt</b>	Depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW na podstawie art. 3 ust. 21 Ustawy o Obrocie.
<b>Dzień Przekroczenia</b>	Oznacza dzień, w którym łączna liczba Obligacji, na jakie Inwestorzy złożyli i opłacili zapisy od początku okresu przyjmowania zapisów przekroczyła łączną liczbę Obligacji.
<b>Dzień Przydziału</b>	Dzień podjęcia przez Emitenta uchwały w sprawie przydziału Obligacji.
<b>Dzień Roboczy</b>	Każdy dzień, z wyłączeniem sobót i dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności związanych z świadczeniami z Obligacji.
<b>Dzień Wykupu</b>	Przypadający na dzień 30 marca 2024 roku dzień, w którym dokonany zostanie wykup Obligacji Serii E poprzez spełnienie świadczenia pieniężnego w postaci wypłaty za każdą Obligację kwoty równej jej wartości nominalnej.
<b>Emitent, Spółka</b>	HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734, o numerze NIP: 1132482686, REGON: 015717427.
<b>Ewidencja</b>	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a. Ustawy o Obrocie, prowadzona przez Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
<b>Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie publicznej, PCDM</b>	Prosper Capital Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Waryńskiego 3A, 00-645 Warszawa, o kapitale zakładowym 8.306.691,00 zł, w pełni opłaconym, wpisany do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000065126.
<b>Formularz Zapisu</b>	Dokument stanowiący zapis na Obligacje Serii E spółki HM Inwest S.A. Formularz zapisu stanowi załącznik do Memorandum Informacyjnego HM Inwest S.A. sporządzonego w związku z ofertą publiczną do 10.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii E o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

<b>Grupa Kapitałowa</b>	Oznacza grupę kapitałową - w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2021.0.217) - w której jednostką dominującą jest Emitent.
<b>Inwestor</b>	Osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej zamierzająca nabyć Obligacje lub na rzecz której składany jest albo złożony został zapis lub dokonywana jest albo została dokonana wpłata na Obligacje.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KPC</b>	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego.
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy.
<b>Memorandum Informacyjne Memorandum</b>	Memorandum Informacyjne HM Inwest S.A. Niniejsze Memorandum Informacyjne sporządzone na potrzeby Oferty Publicznej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne.
<b>Obligacje Serii E, Obligacje</b>	Do 10.000 (dziesięć tysięcy) Obligacji Serii E Emitenta, emitowanych na podstawie Uchwały Emisyjnej.
<b>Obligatariusz</b>	Osoba uprawniona z Obligacji Serii E.
<b>Odsetki</b>	Świadczenie pieniężne należne osobom uprawnionym z Obligacji Serii E, obliczone zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Okres Odsetkowy</b>	Liczony w dniach kalendarzowych okres, za jaki naliczane są Odsetki, wskazany w pkt 6 Warunków Emisji.
<b>Podmiot Zobowiązany</b>	Oznacza każdą spółkę z Grupy Kapitałowej Emitenta, która na podstawie wzajemnych umów lub innych dokumentów zobowiązana jest do spełnienia świadczeń finansowych na rzecz Emitenta w łącznej wysokości nie niższej niż 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych w terminie przypadającym przed Dniem Wykupu.
<b>Pożyczka Umowa Pożyczki</b>	Oznacza zabezpieczoną wekslem umowę pożyczki, jaka zostanie zawarta pomiędzy Emitentem a Pożyczkobiorcą, na mocy której Emitent pożyczy Pożyczkobiorcy kwotę nie niższej niż 1.900.000 (jeden milion dziewięćset tysięcy 00/100) EUR
<b>Pożyczkobiorca Spółka Hiszpańska</b>	Sitges Quality Developments S.L. z siedzibą w Vilanova i la Geltrú, Calle Col.Legi 35, Bajos, Local 20, Vilanova i la Geltrú 08800, Barcelona, numer identyfikacji podatkowej B67213645
<b>Przypadek Naruszenia</b>	Zdarzenie stanowiące przesłankę do składania przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.
<b>Rachunek Inwestora</b>	Otwarty i prowadzony na rzecz Inwestora rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.
<b>Rachunek PCDM</b>	Rachunek bankowy prowadzony na rzecz PCDM przez PKO Bank Polski S.A. – numer <b>42 1020 1026 0000 1302 0473 7799</b> .
<b>Rozporządzenie Prospektowe</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu emisyjnego, 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>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała Nr 1/9/12/2021 Zarządu Emitenta z dnia 9 grudnia 2021 roku w sprawie emisji Obligacji Serii E. Załącznikiem nr 1 do Uchwały Emisyjnej są Warunki Emisji Obligacji Serii E.
<b>Uchwała Rady Nadzorczej</b>	Uchwała nr 1/8/12/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 8 grudnia 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji Serii E.
<b>Umowa Wekslowa</b>	Umowa, na mocy której Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypełnienia Weksla oraz wystawiania w imieniu Emitenta dalszych Weksli, z ograniczeniem do sumy odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.
<b>Umowa Spółki</b>	Umowa Spółki Emitenta.
<b>Ustawa o obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

<b>Ustawa o Ofercie</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.
<b>Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie instrumentami finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
<b>Ustawa o Zastawie Rejestrowym</b>	Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów [tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2017 z późn. zm.].
<b>Warunki Emisji, Warunki Oferty</b>	Niniejszy dokument określający - w myśl art. 5 ust. 1 Ustawy o obligacjach - świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy. Warunki Emisji są załącznikiem do Uchwały Emisyjnej.
<b>Weksel</b>	Weksel własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a także dalszy Weksel wystawiony przez Administratora Zabezpieczeń w imieniu Emitenta i na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
<b>Wierzytelności Zabezpieczone</b>	Wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy Obligacji Serii E wynikające z Warunków Emisji Obligacji Serii E, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) koszty ustanowienia, utrzymania i zniesienia zabezpieczeń, a także koszty zaspokojenia tych wierzytelności, w tym koszty dochodzenia roszczeń,</li> <li>b) roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie wierzytelności,</li> <li>c) roszczenia o świadczenie z tytułu ekwiwalentu odsetkowego,</li> <li>d) roszczenia o zapłatę odsetek (kuponu) od Obligacji,</li> <li>e) roszczenia o wykup lub przedterminowy wykup Obligacji.</li> </ul>
<b>Zastaw Zastaw Rejestrowy</b>	Umowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na podstawie której Akcjonariusz 1 ustanowi Zastaw Rejestrowy na Akcjach Spółki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 135 % (sto trzydzieści pięć procent) łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii E na nieobciążonych Akcjach Spółki.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	Oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o obligacjach.
<b>Zarząd, Zarząd Emitenta</b>	Zarząd Spółki HM Inwest S.A.
<b>Zapis na Obligacje</b>	Należyce wypełniony Formularz Zapisu.
<b>zł, złoty, PLN</b>	Złoty polski – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej.