



HM INWEST Spółka Akcyjna

(spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (00-410) i adresem przy ul. Solec 22, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000413734) („Emitent” „Spółka”)

Niniejszy Prospekt Emisyjny („Prospekt”) został sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 2.336.312 (słownie: dwóch milionów trzystu trzydziestu sześciu tysięcy trzystu dwunastu) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda.

Prospekt sporządzony został w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 5 ust. 3 Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady („Dyrektywa Prospektowa”) i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie”). Prospekt został przygotowany na podstawie Załącznika nr III do Rozporządzenia Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie 809/2004”) oraz na podstawie Załącznika nr XXII i Załącznika nr XXV do Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) NR 486/2012 z dnia 30 marca 2012 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 809/2004 w odniesieniu do formy i treści prospektu emisyjnego, prospektu emisyjnego podstawowego, podsumowania oraz ostatecznych warunków, a także w odniesieniu do wymogów informacyjnych oraz zgodnie z innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności z Ustawą o Ofercie.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta oraz z sektorem, w którym Emitent prowadzi działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka znajduje się w rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Prospekt ani akcje nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczypospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami Dyrektywy 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniającej Dyrektywę 2001/34/WE lub stanowymi albo federalnymi przepisami prawa dotyczącymi oferowania papierów wartościowych obowiązującymi w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej.

Prospekt został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, a zawarte w nim informacje są zgodne ze stanem na dzień jego zatwierdzenia. Możliwe jest, że od chwili udostępnienia Prospektu do publicznej wiadomości zajdą zmiany dotyczące sytuacji Emitenta. W takiej sytuacji informacje o wszelkich zdarzeniach lub okolicznościach, które mogłyby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę Akcji, zostaną podane do publicznej wiadomości w formie aneksu lub aneksów do niniejszego Prospektu, w trybie art. 51 ust. 5 Ustawy o Ofercie.

Zgodnie z art. 49 ust. 1 i 1a Ustawy o Ofercie termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia, chyba że nie został on uzupełniony o aneks, o którym mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku powstania obowiązku tego uzupełnienia.

Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 28.01.2019 r.

Firma inwestycyjna:

MICHAEL/STRÖM
INVESTMENTS

Michael / Ström
Dom Maklerski S.A.
Al. Jerozolimskie 134
02-305 Warszawa

Doradca prawny:

Prof. Wierzbowski
& PARTNERS

Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy –
Adwokaci i Radcowie Prawni
ul. Mokotowska 15A lok. 17
00-640 Warszawa

SPIS TREŚCI

Rozdział I – Podsumowanie	6
Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem.....	20
1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego otoczeniem	20
2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta	27
3. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla Akcji Dopuszczanych	33
Rozdział III – Dokument Rejestracyjny	39
1. Osoby odpowiedzialne	39
1.1. Emitent	39
1.2. Doradca Prawny	40
1.3. Firma Inwestycyjna	41
2. Biegli rewidenci dokonujący badań historycznych informacji finansowych	42
2.1. Imiona i nazwiska (nazwy), adresy oraz opis przynależności do organizacji zawodowych	42
2.2. Informacje na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany biegłego rewidenta, jeżeli są istotne dla oceny Emitenta	42
3. Wybrane dane finansowe	42
4. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych	44
5. Informacje o Emitencie	44
5.1. Historia i rozwój Emitenta	44
5.2. Inwestycje	47
5.2.1. Opis głównych inwestycji emitenta za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi aż do daty dokumentu rejestracyjnego	47
5.2.2. Opis obecnie prowadzonych głównych inwestycji emitenta, włącznie z podziałem geograficznym tych inwestycji (kraj i zagranica) oraz sposobami finansowania (wewnętrzne lub zewnętrzne)	48
5.2.3. Informacje dotyczące głównych inwestycji emitenta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania	48
6. Zarys ogólny działalności Emitenta	53
6.1. Działalność podstawowa	53
6.2. Główne rynki, na których Emitent prowadzi działalność w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	61
6.3. Czynniki nadzwyczajne, które miały wpływ na działalność podstawową Emitenta lub jego główne rynki	62
6.4. Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych	63
6.5. Założenia wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	69
7. Struktura organizacyjna	69
7.1. Opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej grupie	69
7.2. Wykaz istotnych podmiotów zależnych od Emitenta	72
8. Środki trwałe	72
8.1. Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych	72
9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej	72

Rozdział I – Podsumowanie

9.1. Sytuacja finansowa	73
9.2. Wynik operacyjny	75
10. Zasoby kapitałowe	76
10.1. Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych Emitenta	76
10.2. Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta	77
11. Badania i rozwój, patenty i licencje	77
11.1. Opis strategii badawczo-rozwojowej Emitenta za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi	77
11.2. Patenty i licencje posiadane przez Emitenta	77
11.3. Znaki towarowe	77
12. Informacje o tendencjach	78
12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty Prospektu	78
12.2. Informacje na temat znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta	79
13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	80
14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla	80
14.1. Informacje dotyczące składu organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, założycieli oraz osób zarządzających wyższego szczebla	80
14.2. Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla	88
15. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla	89
15.1. Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz spółki lub jej podmiotów zależnych	89
15.2. Ogólna wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta kwota lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia	93
16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego	93
16.1. Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych sprawowały swoje funkcje	93
16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	94
16.3. Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji	94
16.4. Informacje na temat stosowania przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego	96
16.5. Kontrola wewnętrzna w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzanie ryzykiem i realizacja funkcji audytu wewnętrznego w Spółce	99
17. Zatrudnienie	109
17.1. Informacje o liczbie i strukturze pracowników	109
17.2. Informacje o posiadanych przez członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych akcjach i opcjach na akcje Emitenta	111
17.3. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta	111
18. Znaczeni akcjonariusze	112
18.1. Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta	112
18.2. Informacje o innych prawach głosu posiadanych przez głównych akcjonariuszy Emitenta	112

Rozdział I – Podsumowanie

18.3. Informacje na temat podmiotu dominującego wobec Emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem, charakter tej kontroli i istniejące mechanizmy, które zapobiegają jej nadużywaniu	112
18.4. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta	113
19. Transakcje ze stronami powiązаныmi mające istotne znaczenie dla Emitenta	113
20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat	114
20.1. Historyczne informacje finansowe oraz raporty biegłego rewidenta za ostatnie 2 lata obrotowe	114
20.2. Informacje finansowe pro forma	115
20.3. Sprawozdania finansowe	115
20.4. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	197
20.5. Śródroczne informacje finansowe i inne	199
20.6. Polityka dywidendy	245
20.7. Postępowania sądowe i arbitrażowe	246
20.8. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego	246
21. Informacje dodatkowe	246
21.1. Kapitał zakładowy Emitenta	246
21.2. Umowa i Statut Spółki	247
22. Istotne umowy inne niż umowy zawierane w normalnym toku działalności	257
23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o jakimkolwiek zaangażowaniu	261
24. Dokumenty udostępnione do wglądu	261
25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach	262
Rozdział IV – Dokument Ofertowy	266
1. Osoby odpowiedzialne	266
1.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych	266
1.2. Oświadczenie osób odpowiedzialnych	266
2. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych	266
3. Podstawowe informacje	266
3.1. Oświadczenie o kapitale obrotowym	266
3.2. Kapitalizacja i zadłużenie	266
3.3. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę	269
3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych	269
4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu	269
4.1. Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych	269
4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone oferowane lub dopuszczane do obrotu papiery wartościowe	269
4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu są papierami imiennymi czy też na okaziciela oraz czy mają one formę zdematerializowaną	270
4.4. Waluta emitowanych papierów wartościowych	270
4.5. Opis praw, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami, związanych z akcjami oraz procedury wykonywania tych praw	270
4.6. Podstawy emisji oferowanych lub dopuszczanych papierów wartościowych	274
4.7. Przewidywana data emisji papierów wartościowych	278
4.8. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych	278

Rozdział I – Podsumowanie

4.9. Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu i odkupu w odniesieniu do papierów wartościowych	287
4.10. Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz bieżącego roku obrotowego.....	287
4.11. Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych...	288
5. Informacje o warunkach oferty	291
6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	291
6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach.....	291
6.2. Wszystkie rynki regulowane lub rynki równoważne, na których zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczone do obrotu	291
6.3. Informacje o ewentualnej subskrypcji prywatnej papierów wartościowych tej samej klasy co papiery oferowane w drodze oferty publicznej lub wprowadzane do obrotu na rynku regulowanym	291
6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania	292
6.5. Informacje na temat stabilizacji cen w związku z Ofertą.....	292
7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą	292
7.1. Dane na temat oferujących akcje do sprzedaży	292
7.2. Liczba i rodzaj akcji oferowanych przez każdego ze sprzedających	292
7.3. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”	292
8. Koszty emisji lub oferty	292
8.1. Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowa wielkość wszystkich kosztów emisji lub oferty	292
9. Rozwodnienie	292
10. Informacje dodatkowe.....	292
10.1. Opis zakresu działań doradców związanych z emisją	292
10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrzane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport	292
10.3. Dane na temat eksperta	293
10.4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone; źródła tych informacji.....	293
Załączniki	294
Załącznik nr 1. Odpis KRS Emitenta.....	294
Załącznik nr 2. Statut Emitenta	302
Załącznik nr 3. Definicje i objaśnienia skrótów.....	312

ROZDZIAŁ I – PODSUMOWANIE

Podsumowanie składa się z wymaganych informacji określanych jako „Elementy”. Elementy zostały oznaczone jako Działy od A do E (A1 – E7).

Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie Elementy, których uwzględnienie w podsumowaniu jest obowiązkowe dla tego typu papierów wartościowych oraz emitenta. Ponieważ niektóre Elementy nie muszą być uwzględnione w przypadku Spółki, możliwe są luki w numeracji kolejności poszczególnych Elementów.

W przypadku gdy jakikolwiek Element powinien być uwzględniony w podsumowaniu z uwagi na specyfikę papierów wartościowych lub emitenta, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących tego Elementu. W takim przypadku w podsumowaniu zamieszczony został krótki opis danego Elementu z adnotacją „nie dotyczy”.

Dział A – Wstęp i ostrzeżenia

Element	Wymogi informacyjne
A.1	<p>Ostrzeżenie</p> <p>Niniejsze Podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu.</p> <p>Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu.</p> <p>W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w niniejszym Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego; Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły niniejsze Podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy Podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.</p>
A.2	<p>Zgoda emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie Prospektu na wykorzystanie Prospektu do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p> <p>Wskazanie okresu ważności Oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie Prospektu.</p> <p>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu.</p> <p>Informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków Oferty w chwili składania przez niego tej Oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Nie wyraża się takiej zgody.</p>

Dział B – Emitent i gwarant

Element	Wymogi informacyjne
B.1	<p>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.</p> <p>Nazwa statutowa i handlowa Emitenta: HM Inwest Spółka Akcyjna.</p> <p>W obrocie Emitent może używać skrótu nazwy: HM Inwest S.A.</p>
B.2	<p>Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.</p> <p>Emitent ma siedzibę w Warszawie przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa.</p> <p>Krajem siedziby Emitenta jest Rzeczpospolita Polska.</p> <p>Emitent prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.</p> <p>Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa polskiego. Emitent działa w formie spółki akcyjnej.</p> <p>Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i działa zgodnie z regulacjami ustawodawstwa polskiego, w tym w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.</p>
B.3	<p>Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary bieżącej działalności emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii</p>

	<p>sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność.</p> <p>Spółka prowadzi działalność deweloperską przede wszystkim na rynku warszawskim, koncentrując się na budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, z niewielkim udziałem lokali usługowych w parterach budynków.</p> <p>Realizowane projekty charakteryzują się innowacyjnością i funkcjonalnością. W zdecydowanej większości projekty te zlokalizowane są na warszawskiej Pradze (Grochów, Gocławek, Targówek) oraz w dzielnicy Włochy.</p> <p>Spółka obecna jest również na rynku aglomeracji śląskiej oraz uruchomiła w 2018 r. swoje pierwsze dwa projekty w Poznaniu.</p> <p>Największym dotychczas zrealizowanym projektem Spółki była inwestycja licząca blisko 150 lokali zlokalizowana w Katowicach przy ul. Pułaskiego. Wszystkie mieszkania trafiły do Funduszu Mieszkań na Wynajem, zarządzanego przez BGK. Wszystkie lokale zostały wykończone przez Spółkę w standardzie „pod klucz”. Końcowe rozliczenie transakcji nastąpiło w II kwartale 2017 r. Budynek w stanie deweloperskim został rozliczony w grudniu 2016 r.</p> <p>Strategia Spółki polega na realizacji projektów na gruntach 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 najczęściej w przeciągu 1 kwartału. HM Inwest podczas realizacji inwestycji korzysta z usług zewnętrznych Generalnych Wykonawców oraz własnych biur sprzedaży.</p> <p>Spółka od początku swojej działalności do końca 3Q 2018 r. ukończyła budowę 37 inwestycji o łącznej powierzchni ok. 54 tys. m² PUM, z czego blisko 11 tys. m² PUM (202 lokale) zostało ukończonych w 2016 r., a ok 6 tys. m² PUM (100 lokali) w 2017 r.</p> <p>Obecnie Spółka jest w trakcie realizacji trzech projektów mieszkaniowych w Warszawie, w dzielnicach Praga Południe oraz Mokotów, które docelowo liczyć mają 239 lokali oraz dwóch projektów mieszkaniowych w Poznaniu na łącznie 375 lokali. Planowane terminy zakończenia budów przypadają odpowiednio na 2019 oraz 2020 r.</p> <p>Spółka planuje rozpocząć budowę 3 inwestycji w Warszawie w 2019 r. Łącznie Spółka planuje wybudować 247 lokali o całkowitej powierzchni mieszkalnej wynoszącej ponad 13 tys. m².</p>
B.4a	<p>Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.</p> <p>Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31.12.2017 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta. Pierwotny rynek mieszkaniowy, na którym działalność prowadzi Emitent, w dalszym ciągu znajduje w dobrej kondycji, o czym świadczy utrzymujący się wysoki popyt na mieszkania. Jednocześnie należy zauważyć, że sytuacja jest dynamiczna – wobec rosnących kosztów realizacji projektów deweloperzy próbują podnosić ceny mieszkań. Szczegółowy opis rynku znajduje się w pkt. 6.2. Prospektu.</p> <p>Dalszy rozwój Emitenta uzależniony jest od wielu czynników. Poniżej przedstawione zostały najważniejsze z nich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sytuacja makroekonomiczna - Spadający od 2013 r. poziom bezrobocia oraz rosnące średnie wynagrodzenie brutto stymulują popyt na mieszkania i prowadzą do wzrostu ich cen. Obserwowany ostatnio wzrost wynagrodzeń neutralizuje rosnące ceny mieszkań i powoduje, że siła nabywcza względem wydatków na mieszkania jest istotnie wyższa niż 10 lat temu. • Poziom stóp procentowych - Wobec rekordowo niskiego poziomu stóp procentowych spada atrakcyjność lokat bankowych, w związku z czym inwestorzy kierują swój kapitał na rynek nieruchomości, zwiększając popyt na mieszkania. Dodatkowo atrakcyjność inwestycyjnych zakupów mieszkań jest zwiększana dzięki rosnącej cenie najmu. Niskie stopy procentowe oznaczają również niższy koszt kredytów hipotecznych, co zachęca klientów do kupowania mieszkań na własność i przyspiesza ich decyzje o planowanym zakupie. • Dostępność kredytów mieszkaniowych - Większość transakcji zakupu mieszkań przeprowadzana jest z wykorzystaniem kredytów bankowych, a ich zwiększona dostępność również stymuluje popyt na mieszkania. • Rządowe Programy Wspierające Budownictwo Mieszkaniowe- Program Mieszkanie Plus może okazać się konkurencyjny w stosunku do zakupu mieszkania na własność, aczkolwiek na obecnym etapie jego rozwoju trudno jest ocenić czy rzeczywiście Program osiągnie istotną skalę. W chwili

	obecnej nie jest on szeroko dostępny w większości lokalizacji w Polsce, a opinie potencjalnych zainteresowanych uczestnictwem w Programie na temat jego atrakcyjności nie są jednoznaczne.
B.5	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.</p> <p>Na Datę Prospektu, Emitent tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent jako podmiot dominujący oraz następujące spółki zależne:</p> <p>JP Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki,</p> <p>HM Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent posiada 51 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.550,00 zł, co stanowi 51% w kapitale zakładowym spółki,</p> <p>HM Project Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki,</p> <p>HM Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki,</p> <p>JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 13.451.307,20 zł. Wartość wkładu wniesionego: 13.451.307,20 zł, z czego 13.446.357,20 zł stanowi wkład niepieniężny. Przedmiotem wkładu niepieniężnego jest: 1. nieruchomość gruntowa o powierzchni 452,00 m² położona w Warszawie przy ulicy Augustówka, 2. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 8.106,00 m² położonej w Warszawie, 3. majątkowe prawa autorskie do projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ul. Augustówka w dzielnicy Wilanów oraz Mokotów m. st. Warszawy sporządzony przez PIG Architekci sp. z o.o. w Warszawie.</p> <p>Wartość nieruchomości będącej przedmiotem aportu na rzecz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. została ustalona na podstawie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 24, 25, 28, 35, 37/1, 21 oraz 20/1 o powierzchni 452,00 m² położonej w Warszawie przy ulicy Augustówka – 680.343,98 zł; 2) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr 105/3, 117/1 oraz 134/1 o powierzchni 8.106,00 m² położonej w Warszawie – 12.328.224,24 zł, 3) autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ulicy Augustówka w dzielnicy Wilanów oraz Mokotów m. st. Warszawy oraz wszelkie prawa do wydanych decyzji administracyjnych – 437.788,98 zł. <p>Wycena przedmiotu aportu została dokonana na dzień 17.12.2017r. przez Główną Księgową Spółki na podstawie kosztów poniesionych przez Emitenta na majątek wchodzący w skład aportu tj. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości, własności niezabudowanych nieruchomości, autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej, prawa do decyzji o pozwoleniu na budowę, prawa do wszelkich innych decyzji oraz postanowień administracyjnych. Dla nieruchomości gruntowej, Spółka posiada operat szacunkowy, zgodnie z którym na dzień 02.08.2017 r. nieruchomość została wyceniona na kwotę 15.030.000,00 zł. Zastosowaną metodą była wycena w rzeczywistości poniesionych kosztach.</p> <p>JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp. k. z siedzibą w Warszawie (wcześniej JP Development Sp. z o.o. Sp. k., w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Wartość wkładu wniesionego: 4.950,00 zł.</p> <p>W dniu 17.01.2019 r. Emitent zawarł umowę dot. przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpia w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do spółki JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. Przedmiotem aportu jest: i) prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,2050 ha położonej w Poznaniu, oraz ii) autorskie prawa majątkowe do kompletnej dokumentacji projektowej inwestycji.</p> <p>Wartość nieruchomości będącej przedmiotem aportu na rzecz JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. została ustalona na podstawie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 29/21, 29/22, 29/71, o powierzchni 1,2050 ha położonej w Poznaniu przy ulicy Karpia – 8.779.738,77 zł; 2) autorskich praw majątkowych do kompletnej dokumentacji projektowej inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącej stacji transformatorowej i przebudowę sieci gazowej oraz wszelkie prawa do wydanych decyzji administracyjnych – 1.403.044,15 zł.

Rozdział I – Podsumowanie

	<p>Wycena przedmiotu aportu została dokonana na dzień 17.01.2019 r. przez Główną Księgową Spółki na podstawie kosztów poniesionych przez Emitenta na majątek wchodzący w skład aportu. Dla nieruchomości gruntowej, Spółka posiada operat szacunkowy, zgodnie z którym na dzień 15.09.2018 r. nieruchomość została wyceniona na kwotę 8.779.738,77 zł. Zastosowaną metodą była wycena w rzeczywistości poniesionych kosztach.</p> <p>W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego udział kapitałowy Emitenta zwiększył się o 10.182.782,92 zł i wynosi 10.187.732,92 zł. Zmiany nie zostały jeszcze odzwierciedlone w rejestrze przedsiębiorców KRS.</p> <p>JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp. k. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Wartość wkładu wniesionego: 4.950,00 zł,</p> <p>St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Wartość wkładu wniesionego: 4.950,00 zł,</p> <p>Podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wąchockiej 3/2, posiadająca 2.201.966 akcji Emitenta, stanowiących 94,25% w kapitale zakładowym Emitenta i uprawniających do 94,25% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.</p>																																																								
B.6	<p>W zakresie znanym emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób.</p> <p>Należy wskazać, czy znaczni akcjonariusze emitenta posiadają inne prawa głosu, jeśli ma to zastosowanie.</p> <p>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym, oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</p> <p>Znacznym akcjonariuszem Emitenta oraz podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wąchockiej 3/2, posiadająca 2.201.966 akcji Emitenta, stanowiących 94,25% w kapitale zakładowym Emitenta i uprawniających do 94,25% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wspólnikami Spółki są Piotr Hofman i Jarosław Mielcarz.</p> <p>Oprócz Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie nie istnieje podmiot dominujący ani sprawujący kontrolę nad Emitentem.</p> <p>Akcjonariusze Emitenta nie posiadają żadnych innych praw głosu niż prawa związane z posiadanymi akcjami.</p>																																																								
B.7	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec roku.</p> <p>Należy dołączyć opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego Emitenta w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu.</p> <p>Przeгляд sytuacji operacyjnej i finansowej Spółki został sporządzony na podstawie:</p> <p>a) zbadanego przez niezależnego biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Emitenta za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2017 roku;</p> <p>b) niezbadanego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku oraz 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku.</p> <table border="1" data-bbox="295 1657 1455 2011"> <thead> <tr> <th>Bilans (w tys. zł)</th> <th>31.12.2016*</th> <th>31.12.2017</th> <th>30.06.2017</th> <th>30.06.2018</th> <th>30.09.2017</th> <th>30.09.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktywa trwałe, w tym:</td> <td>4 641</td> <td>4 049</td> <td>4 458</td> <td>5 833</td> <td>4 232</td> <td>29 960</td> </tr> <tr> <td>Rzeczowe aktywa trwałe</td> <td>264</td> <td>285</td> <td>276</td> <td>2 343</td> <td>292</td> <td>25 580</td> </tr> <tr> <td>Nieruchomości inwestycyjne</td> <td>3 925</td> <td>3 471</td> <td>3 698</td> <td>3 244</td> <td>3 584</td> <td>3 130</td> </tr> <tr> <td>Aktywa obrotowe, w tym:</td> <td>129 261</td> <td>73 761</td> <td>73 747</td> <td>92 681</td> <td>82 474</td> <td>81 159</td> </tr> <tr> <td>Zapasy</td> <td>52 027</td> <td>57 488</td> <td>45 118</td> <td>54 356</td> <td>56 225</td> <td>61 219</td> </tr> <tr> <td>Należności krótkoterminowe</td> <td>43 650</td> <td>2 007</td> <td>1 735</td> <td>2 613</td> <td>4 012</td> <td>10 015</td> </tr> <tr> <td>Środki pieniężne</td> <td>33 584</td> <td>13 957</td> <td>26 891</td> <td>34 476</td> <td>22 232</td> <td>9 598</td> </tr> </tbody> </table>	Bilans (w tys. zł)	31.12.2016*	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018	Aktywa trwałe, w tym:	4 641	4 049	4 458	5 833	4 232	29 960	Rzeczowe aktywa trwałe	264	285	276	2 343	292	25 580	Nieruchomości inwestycyjne	3 925	3 471	3 698	3 244	3 584	3 130	Aktywa obrotowe, w tym:	129 261	73 761	73 747	92 681	82 474	81 159	Zapasy	52 027	57 488	45 118	54 356	56 225	61 219	Należności krótkoterminowe	43 650	2 007	1 735	2 613	4 012	10 015	Środki pieniężne	33 584	13 957	26 891	34 476	22 232	9 598
Bilans (w tys. zł)	31.12.2016*	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018																																																			
Aktywa trwałe, w tym:	4 641	4 049	4 458	5 833	4 232	29 960																																																			
Rzeczowe aktywa trwałe	264	285	276	2 343	292	25 580																																																			
Nieruchomości inwestycyjne	3 925	3 471	3 698	3 244	3 584	3 130																																																			
Aktywa obrotowe, w tym:	129 261	73 761	73 747	92 681	82 474	81 159																																																			
Zapasy	52 027	57 488	45 118	54 356	56 225	61 219																																																			
Należności krótkoterminowe	43 650	2 007	1 735	2 613	4 012	10 015																																																			
Środki pieniężne	33 584	13 957	26 891	34 476	22 232	9 598																																																			

Rozdział I – Podsumowanie

Aktywa razem	133 903	77 811	73 747	98 513	86 706	111 119
Kapitał Własny	22 214	25 165	25 834	26 178	23 715	24 849
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	111 689	52 646	52 371	72 335	62 991	86 270
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	19 653	10 999	24 294	48 005	29 656	54 571
Kredyty i pożyczki	3 653	10 999	4 419	13 245	9 757	40 674
Obligacje	9 821	0	19 869	24 330	19 892	13 828
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	98 132	41 344	28 078	24 330	33 335	31 699
Kredyty i pożyczki	31 965	9 805	10 253	4 729	9 980	9 214
Obligacje	105	15 350	0	0	491	0
Wpłaty na mieszkania	46 413	12 693	15 523	16 679	20 808	17 200
Z tytułu dostaw i usług	17 601	1 946	2 292	2 376	2 037	4 885
Pasywa razem	133 903	77 811	78 205	98 513	86 706	111 119
<i>Dług netto</i>	<i>11 960</i>	<i>22 197</i>	<i>7 649</i>	<i>18 250</i>	<i>17 888</i>	<i>54 179</i>
<i>Dług netto / Kapitał własny</i>	<i>0,54</i>	<i>0,88</i>	<i>0,30</i>	<i>0,70</i>	<i>0,75</i>	<i>2,18</i>

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

Wartość aktywów Spółki na koniec września 2018 r. wyniosła 111,1 mln zł (98,5 mln zł na dzień 30.06.2018), w tym aktywa trwałe wynosiły 30 mln zł (ok. 27% sumy aktywów), a aktywa obrotowe wyniosły 81,2 mln zł (ok. 73% sumy aktywów). W porównaniu z końcem 2017 r. wartość aktywów wzrosła o 33,3 mln zł (głównie za sprawą wzrostu wartości rzeczowych aktywów trwałych – zakup zakładu prefabrykatów w 3Q 2018, oraz wzrostu salda należności). W porównaniu do końca 2016 r. aktywa spadły o 22,8 mln zł, głównie z powodu zmniejszenia salda należności krótkoterminowych (spadek z 43,7 mln zł do 10 mln zł wynikał głównie z rozliczenia pieniężnego projektu w Katowicach, który trafił do Funduszu Mieszkań na Wynajem BGK (otrzymanie zapłaty za sprzedaż projektu).

Na dzień 30.09.2018 r. największą pozycją po stronie aktywów były zapasy o wartości 61,2 mln zł, gdzie są ujmowane prowadzone inwestycje deweloperskie Emitenta oraz bank ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 25,6 mln zł obejmowały głównie zakład prefabrykatów w Sochaczewie. Na bilansie Spółki wykazywane jest również wysokie saldo środków pieniężnych w relacji do sumy aktywów, które na 30.09.2018 r. wyniosło 9,6 mln zł.

Kapitał własny na koniec września 2018 r. wyniósł 24,8 mln zł (26,2 mln zł na dzień 30.06.2018). Emitent w ostatnich latach wypracowane zyski zatrzymuje w Spółce, stąd wartość kapitału własnego rosła rok do roku. Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r. stanowił 22,4% sumy pasywów Spółki. Wartość zobowiązań długoterminowych na koniec września 2018 r. wyniosła 54 mln zł, z czego całość stanowił dług finansowy zewnętrzny (40,7 mln zł kredyty oraz 13,8 mln zł obligacje). W porównaniu do końca 2017 r. zobowiązania długoterminowe wzrosły o 43,6 mln zł, głównie za sprawą udanej emisji obligacji serii C o wartości nominalnej 36 mln zł oraz pozyskaniu kredytu bankowego pod zakup zakładu prefabrykacji w Sochaczewie. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec września 2018 r. wyniosły 31,7 mln zł, z czego zadłużenie finansowe zewnętrzne stanowiło 9,2 mln zł (wyłącznie kredyty), wpłaty na mieszkania (zaliczki) wyniosły 17,2 mln zł, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług 4,9 mln zł. Łączne zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 30.09.2018 r. wyniosło 54,2 mln zł. W relacji do kapitałów własnych wskaźnik dług netto / kapitał własny wyniósł 2,18x (wzrost z 0,88x w porównaniu z końcem 2017 r.). Po dniu bilansowym Emitent spłacił 15 mln zł obligacji serii C. W ocenie Zarządu Emitenta wartość zadłużenia finansowego netto odpowiednia w relacji do skali prowadzonej działalności.

Emitent nie posiada nieruchomości rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2052, ze zm.).

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2016*	2017	1H 2017	1H 2018	1-3Q 2017	1-3Q 2018
Przychody ze sprzedaży, w tym:	48 088	50 997	33 913	19 014	35 528	23 504
Koszt własny sprzedaży	36 140	40 562	27 102	14 467	28 824	17 877
Zysk brutto ze sprzedaży	11 948	10 436	6 811	4 547	6 704	5 627
Koszty sprzedaży	2 577	2 201	843	1 016	1 480	1 601

Rozdział I – Podsumowanie

Koszty ogólnego zarządu	1 867	2 233	1 056	1 359	1 652	2 540
Zysk (strata) ze sprzedaży	7 505	6 001	4 912	2 172	3 572	1 486
Pozostałe przychody operacyjne	46	92	20	38	27	545
Pozostałe koszty operacyjne	203	442	126	43	148	104
Zysk z działalności operacyjnej	7 348	5 651	4 806	2 167	3 451	1 927
Przychody finansowe	38	289	104	167	169	222
Koszty finansowe	1 142	2041	546	1 013	1 611	1 869
Zysk brutto	6 244	3 899	4 365	1 322	2 008	280
Podatek	1 220	948	744	310	507	598
Zysk netto	6 244	2 951	3 620	1 013	1 501	-318
<i>Rentowność brutto na sprzedaży</i>	<i>24,8%</i>	<i>20,5%</i>	<i>20,1%</i>	<i>23,9%</i>	<i>18,9%</i>	<i>23,9%</i>
<i>Rentowność operacyjna</i>	<i>15,3%</i>	<i>11,1%</i>	<i>14,2%</i>	<i>11,4%</i>	<i>9,7%</i>	<i>8,2%</i>
<i>Rentowność netto</i>	<i>13,0%</i>	<i>5,8%</i>	<i>10,7%</i>	<i>5,3%</i>	<i>4,2%</i>	<i>-1,4%</i>
Liczba sprzedanych lokali	65	97	61	24	86	45
Liczba lokali rozpoznanych w przychodach	175	111	25	10	70	59

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2017 r. osiągnęły wartość 51 mln zł (+6% r/r). Na ten poziom przychodów ze sprzedaży złożyło się rozpoznanie w wyniku 111 lokali (vs 175 lokale w 2016 r.), Emitent księguje przychody w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę – rozpoznanie w wyniku). Zysk brutto ze sprzedaży w 2017 r. wyniósł 10,4 mln zł, implikując marżę brutto na sprzedaży w wysokości 20,5% (dla porównania w 2016 r. zysk brutto na sprzedaży wyniósł 11,9 mln zł, a marża brutto 24,8%). Zysk z działalności operacyjnej wyniósł w 2017 r. 6 mln zł, a rentowność operacyjna 11,1% (vs 7,5 mln zł zysku operacyjnego w 2016 r. i 15,3% marży operacyjnej). Zysk netto Emitenta w 2017 r. wyniósł ok. 3 mln zł, co stanowiło spadek o 3,2 mln r/r. Niższe zyski oraz marże uzyskane w 2017 r. mają związek z rozpoznaniem w przychodach mniej rentownych projektów prowadzonych przez Emitenta.

W 1H 2018 r. przychody ze sprzedaży Emitenta wyniosły 19 mln zł (vs 33 mln zł w 1H 2017). Zysk operacyjny wyniósł 2,1 mln zł, a zysk netto 1mln zł. Po 9 miesiącach 2018 r. przychody ze sprzedaży Emitenta wyniosły 23,5 mln zł (vs 35,5 mln zł w 1-3Q 2017). Zysk operacyjny wyniósł 1,9 mln zł, a zysk netto -0,3 mln zł. Spadek przychodów ma związek z mniejszą liczbą lokali rozpoznanych w przychodach po 3Q 2018 r. Marża brutto na sprzedaży uległa jednak poprawie i wzrosła do 23,9% w 1-3Q 2018 r. Zarząd Emitenta spodziewa się wzrostu przychodów ze sprzedaży w ostatnim kwartale 2018 r. z powodu większej liczby przekazanych lokali.

Koszty finansowe w 2016 r. wyniosły 1,14 mln zł. W 2017 roku wzrosły do ponad 2 mln zł głównie z powodu utrzymywania się większego średniego salda zadłużenia w 2017 r. oraz zmiany struktury zadłużenia - większy udział dłużnych papierów wartościowych, które mają nominalnie droższe oprocentowanie. Po 9 miesiącach 2018 r. utrzymywała się podobna tendencja jak w 2017 r., koszty finansowe wyniosły blisko 1,9 mln zł. Ze względu na dalsze zwiększenie salda zadłużenia finansowego w 2018 r., w dalszej części roku 2018 r. Emitent spodziewa się wyższych kosztów finansowych niż w poprzednim okresie.

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2016*	2017	1H 2017	1H 2018	1-3Q 2017	1-3Q 2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-9 829	-7 644	5 076	9 304	-5 233	-4 460
Zmiana stanu zapasów	-24 130	-5 456	7 285	4 630	6 734	-3 859
Zmiana stanu należności	-41 528	41 544	41 909	-60	39 971	-8 014
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	50 435	-49 777	-46 935	2 854	-52 804	6 197
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-90	-89	73	-2 831	106	-26 114
Nabycie WNIIP i aktywów trwałych	131	383	-46	-2 074	-75	-25 317
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	25 756	-11 893	-11 841	14 045	-6 225	26 215
Kredyty i pożyczki	27 100	13 624	5 859	5 414	21 520	41 231

Rozdział I – Podsumowanie

	Emisja dłużnych papierów wartościowych	95	9 990	10 047	3 403	9 966	34 528
	Splata kredytów i pożyczek	1 413	29 160	-27 295	-9 317	-27 745	-11 174
	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	5 000	0	-15 000	0	-36 050
	Dywidenda	0	0	0	0	0	0
	Przepływy pieniężne netto	15 838	-19 626	-6 692	20 518	-11 352	-4 359
	Środki pieniężne na koniec okresu	33 584	13 957	26 892	34 476	22 232	9 598
	<i>Źródło: Emitent, *dane jednostkowe</i>						
	<p>W latach 2016-2017 Spółka osiągała ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, o odpowiednio -9,8 mln zł oraz -7,6 mln zł. W 2016 r., co było związane z wydaniem mieszkań dla nabywców w ukończonych projektach (zmniejszeniem salda zapasów) oraz zwiększeniem salda zobowiązań (wpłaty na mieszkania). W 2017 r. istotne zmiany w poszczególnych pozycjach kapitału obrotowego (spadek stanu należności / spadek stanu zobowiązań z tytułu wpłat na mieszkania) związane były w szczególności z rozliczeniem projektu (zaksięgowaniem wpłaty za sprzedaż projektu) w Katowicach dla BGK na przełomie 2016/2017 roku. Po 3Q 2018 r. Spółka osiągnęła ujemne przepływy operacyjne w wysokości -4,5 mln zł (głównie wzrost salda należności).</p> <p>Przepływy z działalności inwestycyjnej są wykazywane na niewielkim poziomie, ze względu na charakter prowadzonej działalności (branża deweloperska mieszkaniowa) oraz brak dużych nakładów inwestycyjnych na majątek trwały. Zakupy gruntów pod inwestycje mieszkaniowe są ujmowane w przepływach z działalności operacyjnej. W 3Q 2018 r. Emitent nabył zakład prefabrykatów w Sochaczewie za kwotę 25 mln zł, stąd zwiększone saldo przepływów inwestycyjnych.</p> <p>W 2016 r. przepływy z działalności finansowej wyniosły 25,8 mln zł, co miało głównie związek ze wzrostem zadłużenia finansowego w postaci kredytów pod prowadzone inwestycje. W 2017 r. przepływy z działalności finansowej były ujemne i wyniosły -11,9 mln zł. Wpływ na to miały: pozyskanie kredytów (+13,6 mln zł), emisja obligacji serii B (+10 mln zł), spłata kredytów finansowych (-29,2 mln zł) oraz wykup obligacji (-5 mln zł). W 1-3Q 2018 r. przepływy z działalności finansowej wyniosły +26 mln zł, głównie za sprawą uplasowania emisji obligacji serii C (o wartości nominalnej 36 mln zł) refinansującej starsze serie obligacji oraz pozyskania kredytów budowlanych pod inwestycje deweloperskie oraz kredytu inwestycyjnego pod zakup zakładu prefabrykatów.</p> <p>Emitent utrzymuje wysokie saldo środków pieniężnych. Na koniec 30.09.2018 r. wynosiło ono 9,6 mln zł. W rezultacie płynność bieżąca Spółki znajduje się na zadowalającym poziomie wg oceny Zarządu Emitenta.</p>						
B.8	<p>Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru.</p> <p>Przy wybranych najważniejszych informacjach finansowych pro forma należy wyraźnie stwierdzić, że ze względu na ich charakter, informacje finansowe pro forma dotyczą sytuacji hipotetycznej, a tym samym nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej spółki ani jej wyników.</p> <p>Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał informacji finansowych pro forma.</p>						
B.9	<p>W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.</p> <p>Nie dotyczy. Emitent nie publikował prognoz lub wyników szacunkowych.</p>						
B.10	<p>Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.</p> <p>Nie dotyczy. Opinie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych nie zawierały zastrzeżeń.</p>						
B.11	<p>W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.</p> <p>Emitent niniejszym oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą poziom kapitału obrotowego jest wystarczający na pokrycie potrzeb związanych z kontynuowaniem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta co najmniej w okresie kolejnych 12 miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego. Kapitał obrotowy należy rozumieć jako zdolność Grupy Kapitałowej Emitenta do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacenia swoich bieżących zobowiązań.</p>						

Dział C – Papiery wartościowe

Element	Wymogi informacyjne
---------	---------------------

C.1	<p>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</p> <p>Na podstawie Prospektu Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 2.336.312 (słownie: dwóch milionów trzystu trzydziestu sześciu tysięcy trzystu dwunastu) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda.</p> <p>Zamiarem Emitenta jest oznaczenie wszystkich akcji serii A tym samym kodem ISIN tj. kodem PLHMINW00016.</p>
C.2	<p>Waluta emisji papierów wartościowych.</p> <p>Walutą papierów wartościowych emitowanych przez Emitenta jest złoty (PLN).</p>
C.3	<p>Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni.</p> <p>Wartość nominalna akcji lub wskazanie, że akcje nie mają wartości nominalnej.</p> <p>Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.336.312 zł (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście złotych) i dzieli się na 2.336.312 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A.</p> <p>Wartość nominalna jednej Akcji Emitenta wynosi 1,00 PLN (słownie: jeden złoty).</p> <p>Akcje serii A Emitenta są w pełni opłacone.</p>
C.4	<p>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</p> <p>Prawa o charakterze majątkowym związane z akcjami Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prawo do dywidendy, to jest udziału w zysku Spółki, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 k.s.h.). - Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). - Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji. - Prawo do zbywania posiadanych akcji. - Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem. - Prawo do umorzenia akcji. <p>Prawa o charakterze korporacyjnym związane z akcjami Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 k.s.h.) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 k.s.h.). - Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 k.s.h.). - Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 k.s.h.). - Prawo do zgłaszania Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projektów uchwał. - Prawo do zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał. - Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422–427 k.s.h. - Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami - zgodnie z art. 385 § 3 k.s.h. na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego. - Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). - Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 k.s.h., podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

	<ul style="list-style-type: none"> - Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie (art. 328 § 6 k.s.h.). - Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 k.s.h.). - Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 k.s.h.) bądź żądania przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną (art. 407 § 1¹ k.s.h.). - Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 k.s.h.). - Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję złożoną z co najmniej trzech osób (art. 410 § 2 k.s.h.). - Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 k.s.h.). - Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 k.s.h., jeżeli Spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę. - Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 k.s.h. (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 k.s.h. (przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 k.s.h. (w przypadku przekształcenia Spółki). - Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 k.s.h.). - Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał (art. 6 § 4 i 6 k.s.h.). - Prawo do zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela - 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 (§ 9 ust. 6 Statutu Spółki).
<p>C.5</p>	<p>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</p> <p>Statut Emitenta nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Emitenta.</p> <p>Ograniczenia wynikające z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie i Rozporządzenia MAR</p> <p>Obrót papierami wartościowymi Emitenta, jako spółki publicznej, podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej i Ustawie o Obrocie oraz w bezpośrednio skutecznym Rozporządzeniu MAR. Zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu, - dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży na podstawie tej oferty, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Ustawie o Ofercie Publicznej, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej. <p>Zgodnie z rozporządzeniem MAR osoby pełniące obowiązki zarządcze nie mogą dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, albo instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych w okresie zamkniętym tj. 30 dni przed przekazaniem raportu okresowego. Emitent może zezwolić na dokonywanie transakcji w trakcie okresu zamkniętego: (i) na podstawie indywidualnych przypadków z powodu istnienia wyjątkowych okoliczności, takich jak poważne trudności finansowe; (ii) z powodu cech danej transakcji dokonywanej w ramach programu akcji pracowniczych, programów oszczędnościowych, kwalifikacji lub uprawnień do akcji, lub też transakcji, w których korzyść związana z danym papierem wartościowym nie ulega zmianie lub cech transakcji z nimi związanych. Zgodnie z rozporządzeniem MAR osoby pełniące obowiązki zarządcze, osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze zobowiązane są do powiadamiania o transakcjach zawieranych na własny rachunek dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub praw pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, jak również w alternatywnym systemie obrotu oraz zorganizowanych platformach obrotu. Osoby zobowiązane informują emitenta oraz KNF; emitent podaje informacje o transakcji do publicznej wiadomości. Emitenci: (i) informują osoby pełniące obowiązki zarządcze o ich obowiązkach dot. powiadamiania o transakcjach, (ii) sporządzają listę wszystkich osób pełniących obowiązki zarządcze oraz osób blisko z nimi związanych. Osoby pełniące obowiązki zarządcze -informują osoby blisko z nimi związane o ich obowiązkach dot. powiadamiania o transakcjach. Rozporządzenie MAR</p>

	<p>nie definiuje wysokości pieniężnych kar administracyjnych nakładanych z tytułu naruszeń obowiązków, jednak określa wspólne wymogi dla państw członkowskich UE przez wskazanie górnych granic sankcji, które są znacząco wyższe niż obecnie obowiązujące w prawie polskim (osoba fizyczna 500 tys. euro, osoby prawne – 1 milion euro).</p> <p>Zgodnie z art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej każdy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kto osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 331/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, lub - kto posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 331/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 331/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, lub - kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu, lub - kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów, <p>jest obowiązany zawiadomić o tym Komisję oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji, przy czym za dni sesyjne uważa się dni sesyjne ustalone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej. Ustawa określa sytuacje, w których ww. obowiązki nie powstają.</p> <p>Przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej). W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo - do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, <p>chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji (art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej).</p> <p>Obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym, że termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej). Przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie, z zastrzeżeniem ust. 2, w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej). W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.</p> <p>Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie Publicznej nabył, po cenie wyższej, niż cena określona w tym wezwaniu, kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub w wyniku wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej (art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej). Przepis art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej stosuje się odpowiednio do podmiotu, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej. Obowiązek, o którym mowa w art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie progu 66%</p>
--	---

ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym, że termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej). Ustawa określa sytuacje, w których ww. obowiązki nie powstają.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Obowiązki wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1 000 000 000 euro lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50 000 000 euro. Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość denominowana w euro podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji lub nałożenia kary (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Obowiązek zgłoszenia dotyczy m.in. zamiaru: przejścia – m.in. poprzez nabycie lub objęcie akcji – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców. Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

1) jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejście kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro; 2) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że: a) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub b) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć w drodze decyzji termin, jeżeli udowodni ona, że odsprzedaż akcji nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przed upływem roku od dnia ich nabycia. 3) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży, 4) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana, 5) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują: wspólnie łączący się przedsiębiorcy, przedsiębiorca przejmujący kontrolę, wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy lub przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy. Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia. Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji – koncentracja nie została dokonana.

Obowiązki i ograniczenia wynikające z rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw.

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w Sprawie Koncentracji. Rozporządzenie powyższe reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw i powiązanych z nimi podmiotów, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji obejmuje jedynie takie koncentracje, w wyniku których dochodzi do trwałej zmiany struktury własności w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po: (i) zawarciu odpowiedniej umowy, (ii) ogłoszeniu publicznej oferty, lub (iii) przejściu większościowego udziału. Zawiadomienie Komisji Europejskiej może mieć również miejsce w

Rozdział I – Podsumowanie

	<p>przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Zawiadomienie Komisji niezbędne jest do uzyskania zgody na dokonanie takiej koncentracji.</p>
C.6	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.</p> <p>Prospekt nie został sporządzony w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych, a akcje serii A Emitenta nie są oferowanymi papierami wartościowymi. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie akcji serii A do obrotu giełdowego na rynku równoległym.</p>
C.7	<p>Opis polityki dywidendy.</p> <p>Wartość dywidendy na akcję za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi</p> <p>Spółka nie wypłacała dywidendy za lata obrotowe 2016 i 2017.</p> <p>W dniu 9 maja 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło osiągnięty zysk netto Spółki HM Inwest S.A. za rok obrotowy 2016 w kwocie 5.024.647,86 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.</p> <p>W dniu 21 czerwca 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło osiągnięty zysk netto Spółki HM Inwest S.A. za rok obrotowy 2017 w kwocie 3.846.732,86 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.</p> <p>Aktualnie występują ograniczenia w wypłacie dywidendy, które wynikają z Warunków Emisji Obligacji serii C, wyemitowanych w styczniu 2018 r. z Dniem Wykupu ustalonym na 31 stycznia 2020 r.. Spółka od 2021 r. planuje stabilnie i stale wypłacać dywidendę, poczynając od wypłaty dywidendy za rok 2021 w 2022 r., na poziomie około 40% zysku netto. W kolejnych latach, w miarę rozwoju, Spółka planuje dojść do poziomu 50% zysku netto.</p>

Dział D – Ryzyko

Element	Wymogi informacyjne
D.1	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta lub jego branży.</p> <p><u>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną</u></p> <p>Sytuacja finansowa Emitenta jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. W przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego, lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej negatywnie wpływających na pozycję rynkową Emitenta, nastąpić może spadek poziomu popytu, a tym samym pogorszenie się wyników finansowych Emitenta.</p> <p><u>Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości mieszkaniowych</u></p> <p>Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. Po dobrej koniunkturze na rynku zwykle pojawiają się tendencje zniżkowe, w związku z niechęcią deweloperów do rozpoczynania nowych projektów ze względu na obniżone marże zysku. Taka cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.</p> <p><u>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</u></p> <p>Realizacja projektu deweloperskiego jest skomplikowanym i złożonym przedsięwzięciem, w trakcie przeprowadzania, którego mogą wystąpić niekorzystne zjawiska, niepozostające bez wpływu na wynik finansowy. Projekty deweloperskie realizowane przez Emitenta są bardzo kapitałochłonne na wszystkich etapach ich realizacji. Całkowity zwrot nakładów poniesionych na dany projekt często następuje dopiero po upływie 24 miesięcy od momentu rozpoczęcia budowy.</p> <p><u>Ryzyko zmiany tendencji rynkowych</u></p> <p>W przypadku zmiany tendencji rynkowych dotyczących preferencji klientów, szczególnie w zakresie: lokalizacji nieruchomości, powierzchni i struktury mieszkań czy domów, gotowości do zapłaty określonej kwoty za metr kwadratowy nieruchomości, standardu wykończenia - może się okazać, iż przyjęte przez Emitenta założenia odbiegają od aktualnych tendencji rynkowych. Okoliczność ta może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i jej wynik finansowy.</p> <p><u>Ryzyko związane z utratą zdolności kredytowej nabywców lokali</u></p> <p>Popyt na rynku lokali mieszkalnych zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy.</p>

	<p><u>Ryzyko związane z zależnością Emitenta od wykonawców robót budowlanych</u></p> <p>Na jakość oraz terminowość wykonania prac budowlanych zasadniczy wpływ mają wykonawcy, którym Emitent powierza realizację inwestycji. Pomimo zachowania należytej staranności w zakresie kontroli i nadzoru Emitent nie jest w stanie zagwarantować, że prace objęte stosownymi umowami zostaną zrealizowane przez wykonawców w sposób prawidłowy i w określonych terminach. Niemniej jednak nie można wykluczyć sytuacji, w której roszczenia Emitenta w stosunku do wykonawców, wynikające z niewykonania lub nieprawidłowego wykonania ich zobowiązań, nie zostaną w pełni zaspokojone, co skutkować będzie istotnym negatywnym wpływem na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.</p> <p><u>Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy, wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów ponoszonych przez Emitenta</u></p> <p>Zmiany w otoczeniu rynkowym, w jakim działa Emitent, mogą mieć wpływ na zmianę kosztów budowy. Koszty realizacji robót budowlanych w zakresie poszczególnych inwestycji mogą ulegać zmianie ze względu na szereg czynników. Każdy istotny wzrost kosztów budowy może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.</p> <p><u>Ryzyko związane z zależnością Emitenta od osób pełniących kluczowe funkcje zarządzające</u></p> <p>Emitent jest zależny od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządu i kluczowych pracowników Spółki. Ze względu na duże doświadczenie i umiejętności merytoryczne członkowie zarządu i pracownicy kluczowi odgrywają zasadniczą rolę w funkcjonowaniu Spółki. Odejście któregokolwiek z kluczowych pracowników lub członków zarządu może negatywnie wpłynąć zarówno na bieżącą, jak i przyszłą działalność Emitenta.</p> <p><u>Ryzyko związane z poziomem zadłużenia</u></p> <p>W celu sfinansowania swojej działalności Emitent korzysta z kredytów, pożyczek oraz obligacji. Spółka nie może zapewnić, że uzyska finansowanie na atrakcyjnych warunkach rynkowych, ani że, w przypadku uzyskania takiego finansowania, będzie w stanie spłacać odsetki lub wywiązywać się z innych zobowiązań wynikających z umów kredytów, pożyczek oraz obligacji. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie najwyższych cen.</p> <p><u>Ryzyko niepowodzenia realizacji nowej strategii rozwoju Emitenta</u></p> <p>Strategia rozwoju Emitenta zakłada dalszy rozwój jego działalności na rynku deweloperskim. Jej głównymi elementami są m.in. modyfikacja kształtu Grupy Kapitałowej HM Inwest, zmiana struktury organizacyjnej HM Inwest, regionalizacja działalności, wzrost liczby sprzedawanych mieszkań do poziomu 500 rocznie i więcej, poprawa efektywności oraz optymalizacja procesów. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości mogą pojawić się nieprzewidziane trudności lub opóźnienia związane z realizacją strategii rozwoju pozostające poza kontrolą Emitenta, co w konsekwencji może mieć niekorzystny wpływ na jego przyszłe wyniki finansowe.</p> <p><u>Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki</u></p> <p>Rozwój Emitenta na nowym rynku geograficznym wiąże się z ryzykiem wynikającym z mniejszego poziomu doświadczenia na tym rynku, co może powodować trudności w realizacji planów sprzedażowych, wiązać się z wyższymi od zakładanych kosztami promocji i w efekcie wpłynąć na poziom wyników finansowych Emitenta.</p> <p><u>Ryzyko związane z poszerzeniem obszaru działalności o działalność produkcyjną</u></p> <p>Emitent w ramach nowej strategii zamierza zbudować zakład produkcji elementów prefabrykowanych umiejscawianych na własnych lub obcych inwestycjach deweloperskich. Zważywszy na planowaną przez Emitenta skalę inwestycji, wystąpienie niekorzystnych czynników przy budowie zakładu może wpływać na przyszłe wyniki Emitenta.</p>
<p>D.3</p>	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <p><u>Ryzyko związane z niedopuszczeniem papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym</u></p> <p>Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW jest uzależnione od zgody Zarządu GPW oraz od przyjęcia przez KDPW Akcji do depozytu papierów wartościowych. Zgoda taka może zostać udzielona, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w odpowiednich przepisach GPW i KDPW. W przypadku ewentualnej odmowy dopuszczenia Akcji Serii A do obrotu giełdowego, należy liczyć się z brakiem płynności Akcji Serii A.</p> <p><u>Ryzyko zawieszenia notowań papierów wartościowych na rynku regulowanym przez GPW lub KNF -</u> występuje w przypadku gdy: i) Emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW, ii) Zarząd GPW uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, iii) obrót akcjami Emitenta jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego</p>

Rozdział I – Podsumowanie

	<p>lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, lub naruszenia interesów inwestorów iv) akcje Emitenta przestaną spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym.</p> <p><u>Ryzyko wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym</u> – występuje: i) w przypadkach określonych w § 31 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy, ii) na żądanie KNF gdyby obrót nimi zagrażał w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powodował naruszenie interesów inwestorów, iii) w przypadku stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.</p> <p><u>Ryzyko związane z możliwością niewypełnienia lub naruszenia określonych obowiązków przewidzianych w regulacjach prawnych Rynku regulowanego, w tym obowiązków informacyjnych</u>, mogące skutkować: i) wydaniem przez KNF decyzji o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych Spółki z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożeniem kary pieniężnej, albo (iii) zastosowaniem obu tych sankcji łącznie.</p> <p><u>Ryzyko związane ze znacząco wyższymi karami za naruszenie obowiązków informacyjnych w związku z wejściem w życie przepisów MAR i MAD</u> – w przypadku naruszenie przepisów Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia MAR KNF jest uprawniona do nałożenia surowych kar na Spółkę oraz na osobę, która w okresie naruszenia pełniła funkcję członka zarządu Spółki.</p>
--	---

Dział E - Oferta

Element	Wymogi informacyjne
E.1	<p>Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>
E.2a	<p>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>
E.3	<p>Opis warunków oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>
E.4	<p>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>
E.5	<p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży.</p> <p>Umowy zakazu sprzedaży akcji typu "lock-up": strony, których to dotyczy; oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>
E.6	<p>Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą.</p> <p>W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>
E.7	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</p> <p>Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.</p>

ROZDZIAŁ II – CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM ORAZ PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI OBJĘTYMI DOPUSZCZENIEM

1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego otoczeniem

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Sytuacja finansowa Emitenta jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Emitenta, mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i podatkowa państwa, poziom inwestycji przedsiębiorstw, wysokość dochodów gospodarstw domowych oraz wysokość popytu konsumpcyjnego. Zarówno wyżej wymienione czynniki jak i kierunek i poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Emitenta celów. Obecna koniunktura gospodarcza kraju sprzyja inwestycjom przedsiębiorstw, wzrostowi zamożności społeczeństwa, a tym samym wzrostowi poziomu konsumpcji produktów i usług.

Jednak istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się w przyszłości tempa rozwoju gospodarczego, lub zastosowania instrumentów kształtowania polityki gospodarczej negatywnie wpływających na pozycję rynkową Emitenta, nastąpić może spadek poziomu popytu, a tym samym pogorszenie się wyników finansowych Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną nie zmaterializowało się w przeszłości. W ostatnich latach sytuacja makroekonomiczna Polski sprzyja prowadzeniu działalności gospodarczej, w tym w szczególności działalności deweloperskiej. Notowany rokrocznie wzrost gospodarczy, wzmocnienie dynamiki sprzedaży oraz cały czas stosunkowo niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków powodują, że dotychczas ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną nie wystąpiło i nie skutkowało negatywnymi konsekwencjami dla działalności Emitenta.

Ryzyko związane ze zmianą z otoczeniem prawnym

Emitent w prowadzonej działalności są zobligowane do przestrzegania odpowiednich przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w tym prawa ustawianego przez właściwe organy jednostek samorządu terytorialnego (prawa lokalnego). Ryzyko wiążące się z otoczeniem prawnym Emitenta to ryzyko możliwych zmian w zakresie poszczególnych regulacji prawnych, a także ryzyka wynikające z realizacji poszczególnych obowiązków, jakie wynikają z przepisów prawa.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Wprowadzane przez ustawodawcę zmiany stanu prawnego wpływają korzystnie na prowadzenie działalności gospodarczej w Polsce. Tzw. Konstytucja Biznesu, która weszła w życie w dniu 30 kwietnia 2018 r. przewiduje m.in. jak najmniej uciążliwe kontrole przedsiębiorców, rozstrzygnięcie nie dających się usunąć wątpliwości w stanie faktycznym oraz co do treści normy prawnej na korzyść przedsiębiorcy, usprawnienie postępowań przed organami Państwa. Podpisana 1 sierpnia 2018 r. przez Prezydenta ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. specustawa mieszkaniowa) oprócz wprowadzenia standardów urbanistycznych dla inwestora, ma przyspieszyć procedury poprzedzające uzyskiwanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych, pozwoli też na wykorzystanie do inwestycji budownictwa mieszkaniowego gruntów, które dotychczas nie mogły być uwzględniane przy tego rodzaju inwestycjach.

W konsekwencji stwierdzić należy, że ryzyka związane z otoczeniem prawnym jak najbardziej mogą występować w przypadku działalności Emitenta, przy czym w przeszłości zmiany stanu prawnego pozytywnie wpływały na działalność Emitenta.

Ryzyko związane z potencjalnymi zmianami przepisów podatkowych i różnicami w ich interpretacji

System prawa podatkowego w Polsce jest niestabilny i nieprecyzyjny, co niewątpliwie może utrudnić planowanie działalności deweloperskiej pod kątem podatkowym i w konsekwencji może negatywnie wpływać na działalność i wyniki finansowe Emitenta. Zmiany w zakresie regulacji podatkowych, nasuwające się wątpliwości interpretacyjne przepisów podatkowych, długie okresy przedawnienia zobowiązań podatkowych, a także zagrożenie wysokich kar pieniężnych i innych sankcji w tym zakresie mogą mieć negatywne konsekwencje dla Emitenta.

Dodatkowe ryzyko związane jest ze stosowaniem przez organy podatkowe prawa, które opiera się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższych instancji czy sądy. Interpretacje organów podatkowych pozostają często w sprzeczności ze sobą oraz ulegają częstym zmianom. Powyższe powoduje brak pewności i przewidywalności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe interpretacji przepisów podatkowych odmiennej od będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego przez Emitenta, sytuacja ta może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

Ryzyko związane z potencjalnymi zmianami przepisów podatkowych i różnicami w ich interpretacji niewątpliwie występuje w działalności Emitenta. W prowadzonej działalności, Emitent uwzględnia mechanizmy zarządzania ryzykiem i dąży do minimalizacji negatywnych skutków przedmiotowego ryzyka dla prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej.

Ryzyko związane z cyklicznością rynku nieruchomości mieszkaniowych

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje cykliczność. W związku z tym liczba corocznie oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności, między innymi, od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących i nowych. Zazwyczaj skutkiem zwiększonego popytu jest wzrost marży deweloperów oraz wzrost liczby nowych projektów. Ze względu na duży odstęp czasu między decyzją o realizacji projektu a jego faktycznym odbiorem, uzależnionym częściowo od przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem budowy, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia marży zysku. Po dobrej koniunkturze na rynku zwykle pojawiają się tendencje zniżkowe, w związku z niechęcią deweloperów do rozpoczynania nowych projektów ze względu na obniżone marże zysku. Taka cykliczność rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Cykliczność rynku nieruchomości mieszkaniowych i występujące w tym zakresie ryzyka nie zmaterializowały się w działalności Emitenta. Obecnie notowany jest okres stabilizacji sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, zaś lata 2016 i 2017 były rekordowymi pod względem ilości sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych. Uwzględniając ciągle aktualne zapotrzebowanie mieszkaniowe w Polsce, tj. szacowaną na poziomie ok. 3 mln ilość mieszkań brakujących do wyrównania poziomu realizacji zapotrzebowania mieszkaniowego w Unii Europejskiej, Emitent nie doświadczył w przeszłości negatywnych skutków cykliczności rynku nieruchomości.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektu deweloperskiego jest skomplikowanym i złożonym przedsięwzięciem, w trakcie przeprowadzania, którego mogą wystąpić niekorzystne zjawiska, niepozostające bez wpływu na wynik finansowy. Projekty deweloperskie realizowane przez Emitenta są bardzo kapitałochłonne na wszystkich etapach ich realizacji. Całkowity zwrot nakładów poniesionych na dany projekt często następuje dopiero po upływie 24 miesięcy od momentu rozpoczęcia budowy. Znaczący wpływ na wynik finansowy mogą mieć w szczególności ryzyka: nieuzyskanie w zakładanym terminie zgody na użytkowanie, zmiany prawne dotyczące kompletowania dokumentów niezbędnych do podpisania aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości, opóźnienie zakończenia budowy. Ponadto niekorzystne dla Emitenta może okazać się także wystąpienie któregoś z następujących ryzyk: ryzyko związane z nieuzyskaniem pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntu zgodnie z planami Emitenta, ryzyko dotyczące wpływu wykonawców na realizowany projekt, ryzyko dotyczące zwiększenia kosztów budowy, ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów budowy, ryzyko związane z usterkami i wadami, ryzyko związane z wpływem czynników atmosferycznych na proces inwestycyjny oraz ryzyko związane z powstaniem innych kosztów. Wymienione zdarzenia mogą skutkować opóźnieniem w zakończeniu projektu deweloperskiego, utratą przychodów z danego projektu deweloperskiego, zablokowaniem środków zainwestowanych w dany projekt, a nawet mogą stać się przyczyną niezrealizowania projektu deweloperskiego. Każda z wyżej wymienionych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki lub sytuację finansową Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Model działalności Emitenta opiera się zarządzaniu ryzykiem związanym z realizacją projektów deweloperskich. Podstawowym mechanizmem minimalizacji ryzyk jest nabywanie nieruchomości pod inwestycje już z pozwoleńiami niezbędnymi do wykorzystania gruntu zgodnie z planami Emitenta.

Doświadczenie na rynku deweloperskim oraz współpraca z zaufanymi i sprawdzonymi wykonawcami pozwalają uniknąć negatywnych skutków materializacji się ww. ryzyk. Zawierane przez Emitenta umowy na roboty budowlane opierają się na zasadzie wynagrodzenia ryczałtowego, co stanowi istotne zabezpieczenie się przed ryzykami zwiększenia się kosztów budowy.

Proces planowania inwestycji uwzględnia typowe dla lokalizacji Polski zagrożenia związane z warunkami atmosferycznymi, co skutecznie pozwala na niwelowanie ryzyk związanych z terminowością realizacji inwestycji spowodowaną warunkami atmosferycznymi.

Emitent stosuje odpowiednie środki zabezpieczenia należytego wykonania robót budowlanych, a także następnie usuwania wad i usterek czy to w postaci gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych bądź kaucji gwarancyjnej.

W konsekwencji, stwierdzić należy, że doświadczenie Emitenta i znajomość rynku pozwala na minimalizację występowania negatywnych skutków ryzyk związanych z realizacją procesów deweloperskich.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

W związku z charakterem prowadzonej działalności, kluczowymi regulacjami dla Emitenta są normy z zakresu prawa budowlanego i realizacji inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa. Ustawa Prawo budowlane (z dnia 7 lipca 1994 roku) nakłada na Emitenta, jako uczestnika procesów budowlanych, liczne obowiązki jakie winny być realizowane w okresie przed rozpoczęciem inwestycji, w trakcie jej trwania, a także po jej zakończeniu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta wynik finansowy oraz jego działalność czy też sytuację organizacyjną.

Przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. W art. 655 Kodeksu Cywilnego określone zostało ryzyko zniszczenia bądź uszkodzenia obiektu. Zgodnie z w/w przepisem, w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia obiektu w wyniku wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów lub maszyn, bądź prac przeprowadzonych według wskazówek inwestora, wykonawca może żądać umówionego wynagrodzenia (jego części), jeżeli uprzedził inwestora o niebezpieczeństwie zniszczenia lub uszkodzenia obiektu bądź, gdy mimo zachowania należytej staranności nie mógł stwierdzić wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, urządzeń. Przepisy Kodeksu Cywilnego nakładają dodatkowe wymogi związane z wykonywaniem prac przez podwykonawców oraz dotyczące odpowiedzialności inwestora oraz wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców – jest to odpowiedzialność solidarna w/w podmiotów. Powyżej wskazane regulacje mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Według posiadanej przez Emitenta wiedzy, umowy o roboty budowlane, których jest lub był stroną Emitent, obejmują postanowienia zgodnie ze wskazanymi powyżej przepisami KC, bądź zawierają odpowiednie klauzule wykluczające nieważność lub bezskuteczność zawieranych umów. Jednak mając na uwadze liczbę zawieranych umów, nie można wykluczyć wystąpienia w przyszłości ryzyka związanego z zaistnieniem ewentualnej sprzeczności zapisów umownych z regulacjami ustawowymi.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z gwarancją zapłaty za roboty budowlane

Wskazać również należy na istnienie ryzyka związanego z wystąpieniem przez wykonawców (podwykonawców) - którym zlecono wykonanie prac - z roszczeniem o dokonanie przez Emitenta odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego (art. 649¹ i nast.), co może wpłynąć negatywnie na sytuację finansową Emitenta, a także na terminowość realizacji danego przedsięwzięcia, w tym z zagrożeniem wstrzymania inwestycji. Zgodnie z art. 649¹ kodeksu cywilnego „Gwarancji zapłaty za roboty budowlane, inwestor udziela wykonawcy (generalnemu wykonawcy) w celu zabezpieczenia terminowej zapłaty umówionego wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych. Gwarancją zapłaty za roboty budowlane jest gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy robót na zlecenie inwestora. Strony ponoszą w równych częściach udokumentowane koszty zabezpieczenia wierzytelności.

Wykonawca robót budowlanych może w każdym czasie zażądać od inwestora dokonania tak określonej gwarancji zapłaty do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia, wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Prawo żądania gwarancji zapłaty nie może zostać wyłączone bądź ograniczone poprzez czynność prawną, a odstąpienie od umowy wobec żądania dokonania gwarancji zapłaty pozostaje bezskuteczne. Niedokonanie przez zamawiającego gwarancji zapłaty skutkuje uznaniem tego za przeszkodę dla realizacji robót budowlanych leżącą po stronie inwestora i uprawnia tym samym wykonawcę do odstąpienia od umowy z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia. Jeżeli wykonawca (podwykonawca) był gotów wykonać roboty budowlane, lecz doznał szkody z przyczyn dotyczących inwestora, inwestor nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia mimo niewykonania robót budowlanych. Jednakże w wypadku takim inwestor może odliczyć to, co wykonawca (generalny wykonawca) oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych. Ryzyko to w przypadku Emitenta jest niewielkie z uwagi na sporadyczną ilość umów połączonych z gwarancją dla podwykonawców. Emitent działa w szczególności w ramach umów ze stałymi podwykonawcami.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko zmiany tendencji rynkowych

Emitent przystępując do planowania projektu deweloperskiego, opiera się na założeniach dotyczących tendencji panujących na rynku. Na ich podstawie formułuje wytyczne dla danej inwestycji, stanowiące punkt wyjścia dla podejmowania decyzji dotyczących zakupu gruntu, opracowania określonych koncepcji architektonicznych i urbanistycznych. W przypadku zmiany tendencji rynkowych dotyczących preferencji klientów, szczególnie w zakresie: lokalizacji nieruchomości, powierzchni i struktury mieszkań czy domów, gotowości do zapłaty określonej kwoty za metr kwadratowy nieruchomości, standardu wykończenia - może się okazać, iż przyjęte przez Emitenta założenia odbiegają od aktualnych tendencji rynkowych. Okoliczność ta może mieć negatywny wpływ na działalność Spółki i jej wynik finansowy. Emitent poprzez bieżącą analizę rynku i badanie tendencji stara się ograniczyć do minimum wpływ tego ryzyka na swoją działalność.

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Cykliczność rynku nieruchomości mieszkaniowych i występujące w tym zakresie ryzyka nie zmaterializowały się w działalności Emitenta. Obecnie notowany jest okres stabilizacji sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, zaś lata 2016 i 2017 były rekordowymi pod względem ilości sprzedanych nieruchomości mieszkaniowych. Uwzględniając ciągle aktualne zapotrzebowanie mieszkaniowe w Polsce, tj. szacowaną na poziomie ok. 3 mln ilość mieszkań brakujących do wyrównania poziomu realizacji zapotrzebowania mieszkaniowego w Unii Europejskiej, Emitent nie doświadczył dotychczas negatywnych skutków cykliczności rynku nieruchomości.

Ryzyko związane z tworzeniem portfela gruntów i zmiany ich ceny

Ponieważ podstawowym zakresem działalności Emitenta jest realizacja projektów deweloperskich, utworzenie portfela gruntów ma szczególny wpływ na dynamikę rozwoju Spółki. Pozyskanie nowych gruntów w dobrej cenie i korzystnej lokalizacji ma znaczący wpływ na atrakcyjność oferty, a tym samym na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego. Możliwości w tym zakresie zależą głównie od sytuacji na warszawskim rynku budowy mieszkań. Nie da się wykluczyć, że Emitent podejmie decyzję dotyczącą ceny nabycia gruntu, która w przypadku załamania koniunktury okaże się nieoptymalna. Taka sytuacja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wynik Emitenta.

Nie da się także wykluczyć wystąpienia w przyszłości trudności w pozyskiwaniu nowych atrakcyjnych terenów dla realizacji projektów deweloperskich, które mogą wynikać: z konkurencji w zakresie pozyskiwania nowych gruntów, braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czasochłonnego procesu wydawania decyzji administracyjnych, braku infrastruktury technicznej. Emitent nie może zapewnić, że toczące się aktualnie negocjacje dotyczące zakupu nowych gruntów, zakończą się nabyciem tych gruntów.

Wspomniane zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wynik Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Działalność Emitenta opiera się przede wszystkim na zakupie gruntu pod konkretną inwestycję, optymalnie już z niezbędnymi pozwoleniami do rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji. W konsekwencji, przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z utratą zdolności kredytowej nabywców lokali

Popyt na rynku lokali mieszkalnych zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z uzyskiwaniem wymaganych decyzji, postanowień i zezwoleń administracyjnych

Emitent nie może zapewnić, że poszczególne pozwolenia, zezwolenia lub zgody wymagane od różnych organów administracyjnych w związku z realizacją obecnych lub nowych projektów deweloperskich zostaną uzyskane w odpowiednim czasie lub, co jest mniej prawdopodobne, zostaną uzyskane w ogóle, ani że jakiegokolwiek obecne lub przyszłe pozwolenia, zezwolenia lub zgody nie zostaną cofnięte. Jakiegokolwiek inwestycje mieszkaniowe na takich nieruchomościach wymagają nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”) lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie ma pewności, co do tego, czy zostanie uchwalony zweryfikowany MPZP ani czy zostanie wydana korzystna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Uzyskiwanie niezbędnych pozwoleń, zezwoleń lub zgód mogą dodatkowo utrudniać grupy obywatelskie, ekologów oraz miejscowi mieszkańcy. Niepowodzenie w uzyskaniu wymaganych zezwoleń lub ich cofnięcie może negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do nabywania nowych gruntów oraz realizacji lub ukończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich, co z kolei mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Ryzyko występowało w przeszłości. Czas załatwienia spraw administracyjnych znacząco wykracza ponad standardy wynikające z przepisów. Fakt przedłużania się postępowań administracyjnych nie wpływa natomiast niekorzystnie na działalność Emitenta, przede wszystkim z uwagi na fakt, że model działalności gospodarczej Emitenta opiera się na pozyskiwaniu gruntów gotowych pod realizację inwestycji.

Ryzyko związane z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie

Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie. Elementem procedury związanej z tą decyzją jest obowiązkowa kontrola budowy, którą przeprowadza właściwy organ administracji, w celu stwierdzenia prowadzenia jej zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę. Nie da się wykluczyć sporu Emitenta z przedstawicielami organów administracji co do elementów podlegających sprawdzeniu w trakcie kontroli. Spór dotyczyć może np. klasyfikacji zmian nieistotnych dokonywanej przez architekta. Ocenie urzędników w trybie wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie podlega stopień wykonania decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z tym może zaistnieć konieczność uzupełnienia przez Emitenta dokumentacji powykonawczej, złożenia stosownych wyjaśnień, wykonania pewnych robót budowlanych. Sytuacja taka może opóźnić wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie danego budynku, co może z kolei wpłynąć na opóźnienie terminów podpisania aktów notarialnych dotyczących sprzedaży mieszkań. Okoliczności powyższe mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z zależnością Emitenta od wykonawców robót budowlanych

Na jakość oraz terminowość wykonania prac budowlanych zasadniczy wpływ mają wykonawcy, którym Emitent powierza realizację inwestycji. Emitent zawiera umowy o roboty budowlane, których przedmiotem są poszczególne inwestycje lub jedynie pewne ich etapy oraz prowadzi bieżący nadzór i kontrolę nad wykonywanymi robotami. Pomimo zachowania należytej staranności w zakresie kontroli i nadzoru Emitent nie jest w stanie zagwarantować, że prace objęte stosownymi umowami zostaną zrealizowane przez wykonawców w sposób prawidłowy i w określonych terminach. Szczególne zagrożenie stanowi utrata płynności finansowej wykonawcy, co może doprowadzić do całkowitego przerwania robót przez wykonawcę. Powierzenie niewykonanych robót innemu wykonawcy z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na wynik finansowy i termin realizacji inwestycji. Emitent prowadzi politykę mającą na celu ograniczenie wspomnianych ryzyk, a polegającą na zawiązywaniu długotrwałych relacji z wykonawcami. Niemniej jednak nie można wykluczyć sytuacji, w której roszczenia Emitenta w stosunku do wykonawców, wynikające z niewykonania lub nieprawidłowego wykonania ich zobowiązań, nie zostaną w pełni zaspokojone, co skutkować będzie istotnym negatywnym wpływem na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości. Emitent współpracuje z sprawdzonymi i zaufanymi wykonawcami robót budowlanych, każdy proces kontraktowania nowego wykonawcy poprzedzony jest odpowiednim badaniem stabilności finansowej oraz możliwości terminowego wykonania prac przez danego wykonawcę.

Ryzyko związane z wpływem czynników atmosferycznych na proces realizacji inwestycji

Realizacja inwestycji budowlanych jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Emitent, tworząc harmonogram realizacji inwestycji, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Anomalie pogodowe rozumiane jako: ponadprzeciętnie dla danego okresu utrzymujące się niskie lub wysokie temperatury, wysokie opady deszczu lub śniegu, mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji inwestycji, którego przedłużenie może spowodować wzrost kosztów inwestycji i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Ryzyko występowało w przeszłości, natomiast proces planowania realizacji inwestycji uwzględniający typowe problemy atmosferyczne mogące negatywnie wpłynąć na terminowość realizacji inwestycji pozwalał zminimalizować w przeszłości negatywne skutki materializacji przedmiotowego ryzyka na działalność Emitenta.

Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Emitent prowadzi analizę warunków posadowienia na etapie podejmowania decyzji o zakupie danego gruntu oraz na etapie projektowania inwestycji. Analiza ta prowadzona jest w oparciu o badania geologiczne, niemniej jednak nie można wykluczyć, że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego mogą wystąpić nieprzewidziane wcześniej warunki, np. wody gruntowe, nieprzydatne do posadowienia warstwy gruntu, znaleziska archeologiczne. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków gruntowych należy liczyć się z możliwością opóźnienia budowy, wzrostu kosztów realizacji projektu lub w szczególności ze zmianą koncepcji projektu. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy, wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów ponoszonych przez Emitenta

Zmiany w otoczeniu rynkowym, w jakim działa Emitent, mogą mieć wpływ na zmianę kosztów budowy. Koszty realizacji robót budowlanych w zakresie poszczególnych inwestycji mogą ulegać zmianie także ze względu na:

- a) błędy w projekcie architektonicznym, powodujące konieczność korekty;
- b) wzrost cen materiałów budowlanych;
- c) wzrost cen sprzętu budowlanego;
- d) zmiany w zakresie projektu;
- e) wzrost kosztów zatrudnienia pracowników u wykonawców;
- f) wzrost cen usług towarzyszących procesowi budowlanemu takich jak usługi geodezyjne, opinie, ekspertyzy, inne;
- g) niedotrzymanie terminu realizacji robót przez wykonawców;
- h) niedotrzymanie terminu dostarczenia projektów przez biuro architektoniczne;
- i) wzrost kosztów związany z wykonaniem dodatkowej infrastruktury nieobjętej dotychczas projektem deweloperskim.

Ponadto do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa, regulacjach lub polityce rządowej (w tym zmiany dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), które zwiększają koszty prowadzenia działalności w zgodzie z takimi przepisami, regulacjami lub polityką, a ponadto wzrost kosztów finansowania. Dodatkowo w świetle rosnącej konkurencji na polskim rynku nieruchomości, Spółka może być narażona również na większe koszty marketingowe.

Każdy istotny wzrost kosztów spowodowany przez wyżej wymienione czynniki może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości. Konstrukcja umów zawieranych z wykonawcami robót budowlanych opierających się na wynagrodzeniu ryczałtowym, jak również współpraca z zaufanymi i sprawdzonymi dostawcami bezpośrednio ograniczyła zmaterializowanie się negatywnych skutków przedmiotowego ryzyka w przeszłości.

Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (np. drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Brak takiej infrastruktury w miejscu budowy może powodować, że wydanie pozwolenia na budowę obejmującego realizację projektu może zostać wstrzymane do czasu zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. Istnieje również możliwość, że odpowiednie władze zażądają od Emitenta budowy odpowiedniej infrastruktury w ramach robót związanych z projektem, co może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Ponadto, władze mogą zażądać od inwestora budowy infrastruktury technicznej, która nie jest wymagana z perspektywy projektu, ale zgodnie z oczekiwaniami władz ma stanowić wkład inwestora w lokalny rozwój. Z uwagi na opóźnienia związane z doprowadzeniem do projektów realizowanych przez Spółkę niezbędnej infrastruktury, może wystąpić również opóźnienie w ukończeniu danego projektu oraz niespodziewany wzrost kosztów związanych z budową infrastruktury przez Emitenta. Taka sytuacja może w znaczący sposób wpłynąć na rentowność projektu. Może to mieć z kolei istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko niepowodzenia realizacji nowej strategii rozwoju Emitenta

Strategia rozwoju Emitenta zakłada dalszy rozwój jego działalności na rynku deweloperskim. Jej głównymi elementami są m.in. modyfikacja kształtu Grupy Kapitałowej HM Inwest, zmiana struktury organizacyjnej HM Inwest, regionalizacja działalności, wzrost liczby sprzedawanych mieszkań do poziomu 500 rocznie i więcej, poprawa efektywności oraz optymalizacja procesów. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości mogą pojawić się nieprzewidziane trudności lub opóźnienia związane z realizacją strategii rozwoju pozostające poza kontrolą Emitenta, co w konsekwencji może mieć niekorzystny wpływ na jego przyszłe wyniki finansowe.

Emitent aktywnie kontynuuje działania mające na celu pozyskanie Inwestora Strategicznego. W związku z umową opcji kupna zawartej w dniu 15 marca 2018 roku spółka CIZE HOLDING LIMITED z siedzibą w Hong Kongu prowadzi działania mające na celu znalezienie i zapewnienie Emitentowi Inwestora Strategicznego. Pierwszym widocznym efektem współpracy jest objęcie przez CIZE HOLDING LIMITED 49% udziałów w spółce HM Factory Sp. o.o. i wsparcie

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

finansowania budowy zakładu prefabrykatów. W pozostałym zakresie, wejście Inwestora Strategicznego do Grupy Emitenta wymaga dalszych negocjacji biznesowych. Emitent przedstawił opis nowej strategii rozwoju w pkt 6.1. na stronach 53-56.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z wejściem na nowe rynki

Głównym rynkiem działalności deweloperskiej Emitenta jest Warszawa, gdzie zrealizował większość zakończonych projektów mieszkaniowych. Ponadto, w 2016 r. Emitent zakończył realizację drugiego projektu w Katowicach. Na datę Prospektu Emitent jest w trakcie realizacji dwóch inwestycji deweloperskich w Poznaniu. Rozwój Emitenta na nowym rynku geograficznym wiąże się z ryzykiem wynikającym z mniejszego poziomu doświadczenia na tym rynku, co może powodować trudności w realizacji planów sprzedażowych, wiązać się z wyższymi od zakładanych kosztami promocji i w efekcie wpływając na poziom wyników finansowych Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości. Odpowiednie rozeznanie rynku, przygotowanie lokalnego działu sprzedaży oraz długoletnie doświadczenie działalności deweloperskiej Emitenta pozwoliły na skuteczne wejście na nowe rynki w Katowicach i Poznaniu.

Ryzyko związane z poszerzeniem obszaru działalności o działalność wykonawczą

Emitent w ramach nowej strategii utworzył spółkę HM Construction sp. z o.o., która będzie odpowiadać za realizację usług generalnego wykonawstwa w szczególności na rzecz własnych inwestycji deweloperskich Emitenta. Spółka ma zostać powołana w celu ograniczenia ryzyka powstania nieprzewidzianych problemów związanych z procesem zarządzania danym projektem. Grupa Emitenta nie posiada jednak wcześniejszego doświadczenia w tym obszarze i w związku z tym nie może całkowicie wyeliminować ryzyka opóźnień albo nieprawidłowego wykonania usług budowlanych. W konsekwencji nie można wykluczyć przesunięcia terminu zakończenia konkretnego projektu oraz wzrostu kosztów jego realizacji. Opisane okoliczności oraz niekorzystne zmiany w tym zakresie mogą istotnie negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Planowane rozszerzenie przedmiotu działalności Grupy Emitenta o działalność wytwórczą dotyczy przyszłości, w związku z czym nie można przedstawić analizy z przeszłości.

Ryzyko związane z poszerzeniem obszaru działalności o działalność produkcyjną

Emitent w ramach nowej strategii zamierza zbudować zakład produkcji elementów prefabrykowanych umiejscawianych na własnych lub obcych inwestycjach deweloperskich. Budowa nowego zakładu wiąże się z ryzykiem opóźnień związanych z budową zakładu, tworzeniem i uruchomieniem nowych mocy produkcyjnych, które w szczególności mogą wynikać z przedłużania się etapu planowania inwestycji, w tym przygotowania projektów budowlanych, z konieczności uzyskania niezbędnych pozwoleń administracyjnych, niekorzystnych warunków pogodowych, wydłużonego okresu dostawy maszyn i instalacji oraz trudności w zatrudnieniu odpowiednio wykwalifikowanej kadry. Ponadto w okresie uruchomienia i rozruchu nowych mocy produkcyjnych może wystąpić mniejsza od zakładanej wydajność ciągów technologicznych, związana m.in. ze zwiększonym poziomem produkcji wybrakowanej. Nie można założyć również, że przyszłe przychody ze sprzedaży zakładu pokryją koszty działalności operacyjnej i tym samym zakład osiągnie próg rentowności. Zważywszy na planowaną przez Emitenta skalę inwestycji, wystąpienie niekorzystnych czynników, o których mowa powyżej, może wpływać na przyszłe wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Planowane rozszerzenie przedmiotu działalności Grupy Emitenta o działalność produkcyjną dotyczy przyszłości, w związku z czym nie można przedstawić analizy z przeszłości.

Ryzyko związane z zapewnieniem finansowania budowy zakładu prefabrykatów

Do budowy zakładu prefabrykatów Emitent planuje pozyskać inwestora strategicznego, który miałby poprzez spółkę HM Factory sp. z o.o. sfinalizować realizację budowy zakładu dla produkcji prefabrykatów. W przypadku opóźnienia pozyskania inwestora zewnętrznego lub niepozyskania go w ogóle, możliwe są opóźnienia w realizacji budowy zakładu lub niemożliwość ich całkowitej realizacji, co może negatywnie wpływać na działalność, sytuację finansową, wyniki finansowe lub perspektywy Grupy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

Planowane rozszerzenie przedmiotu działalności Grupy Emitenta o działalność produkcyjną dotyczy przyszłości, w związku z czym nie można przedstawić analizy z przeszłości.

Emitent ogranicza ryzyko w zakresie budowy zakładu prefabrykatów poprzez pozyskanie inwestora strategicznego przy jednoczesnym zachowaniu pełnej kontroli na spółką HM Factory sp. o.o. Po sprzedaży 49% udziałów w kapitale zakładowym spółki HM Factory sp. o.o. spółce CIZE HOLDING LIMITED z siedzibą w Hong Kongu, Pan Piotr Hofman w dalszym ciągu pełni funkcję Prezesa Zarządu.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta

Ryzyko związane z realizacją zakładanych celów strategicznych

Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z zależnością Emitenta od osób pełniących kluczowe funkcje zarządzające

Emitent jest zależny od osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków zarządu i kluczowych pracowników Spółki. Ze względu na duże doświadczenie i umiejętności merytoryczne członkowie zarządu i pracownicy kluczowi odgrywają zasadniczą rolę w funkcjonowaniu Spółki. Odejście któregokolwiek z kluczowych pracowników lub członków zarządu może negatywnie wpłynąć zarówno na bieżącą, jak i przyszłą działalność Emitenta. Niedobór rynkowy kadry kierowniczej może utrudnić znalezienie odpowiedniego zastępstwa dla członka zarządu lub kluczowego pracownika, który zdecydowałby się opuścić Spółkę. Powyższe ograniczenia mogą negatywnie wpłynąć na aktualnie realizowane projekty oraz mogą obniżyć kreatywności Emitenta. Okoliczności powyższe mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów realizacji inwestycji, niezrealizowaniem inwestycji lub nienależytym jej zrealizowaniem

Niedotrzymanie terminów realizacji inwestycji, niezrealizowanie inwestycji lub nienależyte jej zrealizowanie może mieć istotny niekorzystny wpływ na wynik finansowy Emitenta ze względu na konieczność zapłaty kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe, lub zapłaty kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Niedotrzymanie terminów realizacji inwestycji, nienależyte zrealizowanie lub niezrealizowanie inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta. Niedotrzymanie terminów realizacji inwestycji, niezrealizowanie inwestycji lub nienależyte jej zrealizowanie może być wynikiem:

- a) błędów w projekcie architektonicznym, powodujących konieczność korekty;
- b) błędów w dokumentacji powykonawczej lub jej braku;
- c) trudności z zakupem materiałów budowlanych;
- d) trudności z najmem sprzętu budowlanego;
- e) zmian w zakresie projektu;
- f) trudności z zatrudnieniem wykonawców;
- g) niedotrzymaniem terminu realizacji robót przez wykonawców;
- h) niedotrzymaniem terminu dostarczenia projektów przez biuro architektoniczne;
- i) niedotrzymaniem terminów przez organy wydające decyzje administracyjne;
- j) trudności z finansowaniem inwestycji;
- k) zależności Emitenta od gestorów mediów dostarczających gaz, energię elektryczną, energię cieplną, wodę oraz odbierających ścieki;

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

- l) anomalii pogodowych;
- m) kradzieży mienia;
- n) klęsk żywiołowych;
- o) uszkodzenia urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu;
- p) konieczności przerwania robót na czas inwentaryzacji stanowisk archeologicznych;
- q) konieczności przerwania robót na czas usunięcia niewybuchu.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z pozyskaniem dodatkowych środków finansowych

W przyszłości konieczne może okazać się pozyskanie przez Emitenta dalszych środków, na przykład poprzez emisję akcji, zaciąganie pożyczek oraz emisję instrumentów dłużnych. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych w taki lub dowolny inny sposób okaże się skuteczne. Rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki finansowe Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z poziomem zadłużenia

W celu sfinansowania swojej działalności Emitent korzysta z kredytów, pożyczek oraz obligacji. Spółka nie może zapewnić, że uzyska finansowanie na atrakcyjnych warunkach rynkowych, ani że, w przypadku uzyskania takiego finansowania, będzie w stanie spłacać odsetki lub wywiązywać się z innych zobowiązań wynikających z umów kredytów, pożyczek oraz obligacji. Jeżeli Emitent nie będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszony do zmiany realizowanej strategii, ograniczenia wzrostu i refinansowania takich kredytów i pożyczek oraz zadłużenia z tytułu emisji obligacji. W takich okolicznościach spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne w całości lub w części, w związku z czym Emitent może być zmuszony do zbycia części swoich aktywów w celu zaspokojenia wyżej wymienionych zobowiązań. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie najwyższych cen. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki i perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane w możliwością utraty składników majątkowych w związku z ustanowionymi zabezpieczeniami

Wszystkie zabezpieczenia na majątku Spółki ustanawiane są w toku normalnej działalności gospodarczej w związku z prowadzonymi projektami mieszkaniowymi. Do najczęściej stosowanych zabezpieczeń należą: hipoteka na nieruchomości gruntowej oraz zastaw na udziałach spółki celowej odpowiedzialnej na realizację projektu. Przeważnie zabezpieczenia te udzielane są na rzecz banku finansującego budowę projektu deweloperskiego. Do zajęcia przedmiotu zabezpieczenia dochodzi w sytuacji, gdy finansowany projekt nie zapewnia odpowiednich wpływów ze sprzedaży i nie może stanowić źródła spłaty kredytu bankowego, a dodatkowo Emitent nie spłaci kredytu wykorzystując środki pochodzące z innych źródeł. Może okazać się, że Emitent nie będzie w stanie spłacić otrzymanego kredytu, w związku z czym bank przeprowadzi egzekucję majątku stanowiącego zabezpieczenie.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z koniecznością pokrywania kosztów związanych z zanieczyszczeniem środowiska

Działalność gospodarcza prowadzona przez Emitenta, jest związana z korzystaniem ze środowiska, a tym samym Emitent zobowiązany jest do wypełniania obowiązków wynikających w szczególności z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach, a także ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne. Obowiązki Emitenta z zakresu ochrony środowiska wiążą się przede wszystkim z posiadanymi gruntami, których zagospodarowanie powinno gwarantować możliwie najmniejszą ingerencję w środowisko, a także ochronę tych

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

gruntów przed zanieczyszczeniem. Przepisy dotyczące ochrony środowiska przewidują, iż podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia albo, na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do usunięcia szkodliwych substancji, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Nie sposób wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Emitent zostanie zobowiązany do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji za spowodowanie zanieczyszczeń środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych w przyszłości przez Emitenta. Emitent w dotychczasowych przedsięwzięciach w należyty sposób wywiązywał się z obowiązków związanych z ochroną środowiska, jednakże nie można wykluczyć istnienia zagrożenia wystąpienia ryzyka związanego z nałożeniem na Emitenta obowiązku uiszczenia pieniężnej kary administracyjnej, przeprowadzenia rekultywacji posiadanych gruntów, bądź wszczęcia postępowania odszkodowawczego.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej

Koszty budowy obiektu mogą się znacznie różnić w zależności od przyjętej technologii budowlanej. Na rynku dostępnych jest wiele różnych technologii budowy i często wprowadzane są nowe technologie. Dobór nieprawidłowej technologii na wstępnym etapie realizacji projektu może skutkować przekroczeniem zakładanych kosztów budowy lub opóźnieniami w realizacji projektu. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu wad i usterek oraz zobowiązań powykonawczych

Pomimo współpracy Emitenta z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest on w stanie zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterek lub wad. Nie można wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć, na jakość budowanych obiektów. Emitent stara się ograniczyć to ryzyko, nabywając materiały od renomowanych dostawców.

Ponadto zgodnie z postanowieniami polskiego kodeksu cywilnego, Emitent ponosi odpowiedzialność na podstawie ustawowej rękojmi za wady mieszkań oraz budynku przez okres trzech lat i jest zobowiązany do wykonywania niezbędnych napraw. Zapewnienia i gwarancje udzielone Spółce przez generalnych wykonawców i innych podwykonawców wykonujących roboty budowlane lub poszczególne elementy budowy oraz dostawców i producentów materiałów i sprzętu a także projektantów pozwalają na uzyskanie przez Emitenta zwrotu kosztów takich napraw lub przeniesienie obowiązku dokonania napraw na podmioty odpowiedzialne za wady. Ponieważ gwarancja generalnego wykonawcy zaczyna obowiązywać w momencie przekazania budowy, natomiast rękojmia obowiązuje od momentu przekazania lokalu mieszkalnego, może (i zazwyczaj pojawia się) okres, w którym gwarancja wykonawcy generalnego już wygasła, natomiast odpowiedzialność Emitenta wynikająca z rękojmi ustawowej pozostaje w mocy.

Roszczenia zgłoszone w takim przejściowym okresie, o ile nie są w pełni pokryte polisą ubezpieczeniową, mogą obciążać finansowo Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Usterki z tytułu wad i usterek oraz zobowiązań powykonawczych zdarzały się w przeszłości, przy czym ich poziom nie odbiegał od zakładanych standardów i pozostał bez wpływu na standing finansowy Emitenta.

Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie.

Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości.

Ww. ustawa wprowadza m.in. następujące regulacje:

- umowa przedwstępna musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej,
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki,

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

- deweloper będzie musiał przygotować obszerny prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo przechowywane na rachunku powierniczym.

Na wielu rozwiniętych rynkach nieruchomości powszechnie stosowane są rachunki powiernicze. Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową,
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obligatoryjnego stosowania rachunków powierniczych powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Prowadzi to do wzrostu kosztów deweloperów co może negatywnie przełożyć się na ich wyniki finansowe. Z drugiej strony wprowadzenie obowiązku stosowania rachunków powierniczych może wpłynąć na zwiększenie zaufania klientów do firm deweloperskich i tym samym zwiększenie liczby sprzedawanych mieszkań.

Dodatkowo w ww. ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem przez nabywcę wpłaty ostatniej raty ceny za lokal mieszkalny, przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Emitent stosuje wymogi wynikające z ustawy o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, przy czym nie spowodowały one negatywnych skutków dla wyników finansowych Emitenta.

Ryzyko związane z ubezpieczeniami nieruchomości

Emitent zawiera stosowne umowy ubezpieczeniowe na obiekty objęte danym projektem deweloperskim za pośrednictwem generalnego wykonawcy. Może się jednak zdarzyć, że w wyniku katastrofy budowlanej, pożaru lub innej klęski żywiołowej, obiekty budowlane objęte ubezpieczeniem ulegną zniszczeniu w stopniu większym niż ten, na który opiewała polisa. W takim przypadku, gdy zajdzie konieczność odtworzenia obiektu, wartość odtworzeniowa może przekraczać polisę. Zniszczenia lub uszkodzenia nieruchomości mogą ponadto nastąpić także na skutek zdarzeń nieobjętych polisą ubezpieczeniową. W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej szkody lub szkody przewyższającej limit wypłaty zabezpieczenia, Emitent może utracić zarówno kapitał zainwestowany w projekt deweloperski, jak i przychody z tego projektu. Emitent może zostać zobowiązany do naprawienia szkody oraz spłaty kredytu zaciągniętego na realizację dotkniętego szkodą projektu. Powyższe zdarzenia mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z wypadkami przy pracy wykonawców

Emitent nie ponosi odpowiedzialności za wypadki przy pracy, jakie mogą zdarzyć się wykonawcom pracującym na placach budów w ramach inwestycji realizowanych przez Emitenta. Wypadki takie mogą jednak powodować przerwy w realizacji projektu deweloperskiego i tym samym wpływać na opóźnienie całego projektu oraz wzrost jego kosztów. Nie można także wykluczyć występowania wykonawców z roszczeniami odszkodowawczymi względem Emitenta oraz negatywnego wpływu tego typu zdarzeń na wizerunek Spółki. Przypadek taki może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko utraty zaufania klientów

Klient w ramach danego projektu deweloperskiego, na pewnym etapie współpracy z Emitentem, podejmuje zobowiązania finansowe o znacznej wartości. Wobec tego oczywistym staje się fakt, iż ważnym elementem relacji Emitenta z klientami jest zaufanie klientów do Spółki. Szczególnymi czynnikami mogącymi spowodować utratę zaufania klientów są: niewywiązanie się przez Spółkę w terminie ze zobowiązań umownych lub niewywiązanie się w ogóle z tych zobowiązań, problemy związane z usterkami lub wadami realizowanych przez Emitenta projektów deweloperskich. Emitent może też

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

utracić zaufanie klientów poprzez przekazywane przez media niekorzystnych informacji na temat jego działalności. Polemika z tego typu informacjami, bez względu na ich merytoryczność czy prawdziwość, jest bardzo utrudniona. Utrata zaufania może dotyczyć byłych i aktualnych klientów Spółki oraz potencjalnych klientów i może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wynik Emitenta. Emitent stara się prowadzić politykę, która ograniczy do minimum wpływ tego czynnika na jego działalność.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyka związane z aktami notarialnymi sprzedaży mieszkań lub domów

Zgodnie z systemem księgowania prowadzonym przez Emitenta, akt notarialny sprzedaży mieszkania lub domu jest momentem obliczenia dochodów z transakcji sprzedaży - poprzez rozliczenie przychodów ze sprzedaży i poniesionych kosztów. Emitent dopiero po podpisaniu aktu notarialnego może wykazać określony wynik finansowy dotyczący danej nieruchomości. Nie da się wykluczyć, że zakładane terminy podpisania aktów notarialnych mogą ulegać zmianom, powodując tym samym zmiany w założeniach dotyczących wyniku finansowego. Planowane terminy aktów notarialnych mogą ulec zmianie ze względu na:

- zmiany w otoczeniu prawnym;
- niezyskanie w zakładanym czasie zgody na użytkowanie danego budynku, co może mieć negatywny wpływ na termin uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- przedłużenie się procedury dotyczącej podziału działki lub jej scalenia;
- niezyskanie w zakładanym czasie dokumentów niezbędnych, zgodnie z aktualnie obowiązującym prawem, do przygotowania i podpisania aktów notarialnych;
- uchylanie się czy odwołanie przez klientów podpisania aktów notarialnych.

Niepodpisanie w zakładanym czasie zaplanowanych aktów notarialnych może mieć istotny negatywny wpływ na wizerunek, działalność, sytuację finansową i wyniki Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z uszkodzeniem mienia

Awaria będących własnością Emitenta obiektów budowlanych może spowodować uszkodzenie lub zniszczenie mienia Spółki lub mienia osób trzecich. W takim wypadku Emitent może ponieść dodatkowe koszty związane z koniecznością odtworzenia mienia własnego lub może zostać obciążony roszczeniami odszkodowawczymi osób trzecich, co może mieć negatywny wpływ na jego działalność, sytuację lub wynik finansowy.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko wynikające z kontaktów z mediami

Emitent, realizując swoje projekty deweloperskie, pozostaje w stałych relacjach z mediami, z którymi współpracuje w zakresie organizowania kampanii reklamowych, promocji artykułów sponsorowanych i odpowiedzi na interwencje klientów. Nie można wykluczyć dokonania przez media pomyłki w prezentacji materiałów przekazywanych przez Emitenta. Media mogą przeinaczyć lub w sposób nieobiektywny przedstawić stanowisko Emitenta np. w sprawach sporów z klientami, o których zostały poinformowane. Taka sytuacja może wpłynąć na wizerunek Emitenta, co może mieć istotny negatywny wpływ na jego działalność, sytuację lub wynik finansowy.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z reprivatyzacją

Od wielu lat podejmowane są próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą występować do organów administracji o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na podstawie których nieruchomości zostały im odebrane. Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu nie toczą się żadne postępowania administracyjne dotyczące nieruchomości będących własnością Emitenta, a których przedmiotem mogłyby być roszczenia reprivatyzacyjne. Emitent dokłada wszelkich starań, aby przed podjęciem decyzji o zakupie gruntu zbadać stan prawny nieruchomości. Mimo to nie

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

da się wykluczyć w przyszłości roszczeń z tytułu reprivatyzacji wnoszonych przeciwko Spółce. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć istotny wpływ na jej działalność i wyniki finansowe Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Przedmiotowe ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości.

Ryzyko związane z różnicą w powierzchni użytkowej lokalu

W związku z możliwością zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni lokalu w stosunku do zawartej umowy z klientem, może zmienić się planowany poziom przychodów ze sprzedaży.

W umowie zawieranej z klientem podawana jest powierzchnia lokalu wynikająca z projektu budowlanego. Lokal zaś sprzedawany jest po dokonaniu inwentaryzacji obiektu uwzględniającej wymiary liczone w świetle pomiędzy ścianami, z wyłączeniem grubości tynków.

Różnice między powierzchnią projektową lokalu a powierzchnią określoną po inwentaryzacji, mogą wynikać z dopuszczalnych różnic budowlanych, zmian projektu mieszkania poprzez likwidację bądź dostawianie ścianek działowych. Podstawową przyczyną różnic może być jednak błąd projektanta w przyjętej metodologii obliczania powierzchni.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Różnice w powierzchni użytkowej lokalu zdarzały się w przyszłości, przy czym nie miały one negatywnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami w związku z roszczeniami wobec wykonawców

Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów deweloperskich mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub niewłaściwego wykonania takich zobowiązań. Mimo, że wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, to wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu i/lub przekroczenia kosztów. Nierzetelny wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Emitenta. W efekcie Emitent może być narażony na uczestnictwo w sporze lub procesie sądowym oraz może być zmuszony do dokonania płatności na rzecz osób trzecich wskutek takich sporów lub procesów sądowych (jak na przykład płatności wynikających z gwarancji budowlanych udzielonych klientom). Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy Emitenta.

Wyjaśnienia dot. wystąpienia zidentyfikowanych ryzyk w przeszłości i ich wpływu na działalność Emitenta:

Spory związane z realizacją projektów deweloperskich pojawiały się w przeszłości, przy czym zarówno ich wartość jak i moment zgłaszania roszczeń powodowały iż nie miały one wpływu na bieżącą działalność Emitenta oraz jego wyniki finansowe.

Ryzyko zarzutu naruszenia art. 387 KSH

Zgodnie z art. 387 KSH, 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. Konsekwencją zakazów sformułowanych wobec funkcjonariuszy spółki dominującej jest zakaz łączenia członkostwa w radzie z mandatem zarządcy spółki zależnej.

Urszula Hofman pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta od 2012 r. do 07.09.2018 r., będąc jednocześnie, od 2013 r., członkiem zarządu spółki zależnej Emitenta.

W doktrynie istnieją dwa poglądy, które dotyczą skutków łączenia członkostwa w radzie nadzorczej spółki dominującej z członkostwem w zarządzie spółki zależnej.

Zgodnie z pierwszym stanowiskiem, decydujące znaczenie dla oceny skutków naruszenia art. 387 KSH ma kolejność czynności. Urszula Hofman pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta od 2012 roku, natomiast do zarządu spółki zależnej Emitenta została powołana dopiero w 2013 roku, więc wadliwością mogłaby zostać dotknięta czynność późniejsza, czyli powołanie do zarządu spółki zależnej.

Na podstawie drugiego poglądu, w przypadku objęcia przez członka organu nadzoru, w trakcie pełnienia przez niego funkcji, stanowiska zakazanego przez art. 387 KSH, automatycznie wygaśnie sprawowany przez niego mandat. Nieważność powołania danej osoby do rady nadzorczej i wygaśnięcie jej mandatu w trakcie kadencji powoduje, że dalszy jej udział w pracach ww. organów traktowany jest jako niebyły. Jednakże, jeżeli ta okoliczność nie powoduje naruszenia zasad podejmowania uchwał przez organ nadzoru (np. brak wymaganego kworum), to nie ma to wpływu na ich ważność. W okresie pełnienia funkcji przez Urszulę Hofman w Radzie Nadzorczej Emitenta, Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w sprawach należących do jej kompetencji w formie uchwał podejmowanych jednogłośnie przy obecności wszystkich

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

członków Rady Nadzorczej. Zatem wymogi Statutowe i ustawowe co do quorum, nawet przy uznaniu głosu Urszuli Hofman za niebyły, zostały spełnione.

Istnieje jednak ryzyko pojawienia się zarzutów naruszenia art. 387 KSH przez Emitenta.

Brak weryfikacji informacji finansowych i procedur przez Komitet Audytu

Emitent zwraca uwagę, że Historyczne Informacje Finansowe zamieszczone w Prospekcie oraz procedury dotyczące monitorowania i nadzoru najistotniejszych ryzyk oraz systemu kontroli wewnętrznej i audytu, nie były zweryfikowane i na bieżąco monitorowane przez Komitet Audytu, w tym członków posiadających wiedzę w dziedzinie rachunkowości ani przez Radę Nadzorczą Spółki.

3. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla Akcji Dopuszczanych

Ryzyko związane z niedopuszczeniem papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym

Zarząd będzie ubiegał się o wprowadzenie Akcji Serii A do obrotu giełdowego na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW jest uzależnione od zgody Zarządu GPW oraz od przyjęcia przez KDPW Akcji do depozytu papierów wartościowych. Zgoda taka może zostać udzielona, jeżeli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w odpowiednich przepisach GPW i KDPW.

Zgodnie z postanowieniami § 3 Regulaminu GPW:

- dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, o ile:
 - 1) został opublikowany lub udostępniony zgodnie z właściwymi przepisami prawa odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo którego równoważność w rozumieniu tych przepisów prawa została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;
 - 2) ich zbywalność nie jest ograniczona;
 - 3) w stosunku do ich emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.
 - 4) iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta w przypadku emitenta, którego akcje co najmniej jednej emisji były przez okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku o dopuszczenie do obrotu giełdowego przedmiotem obrotu na innym rynku regulowanym lub w organizowanym przez Giełdę alternatywnym systemie obrotu – co najmniej 48.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 12.000.000 euro;
 - 5) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej:
 - a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, oraz
 - b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4.000.000 zł albo równowartości w złotych równej co najmniej 1.000.000 euro, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej.

Dopuszczenie Akcji Serii A do obrotu giełdowego następuje na podstawie uchwały Zarządu Giełdy podjętej na wniosek Spółki. Zarząd Giełdy obowiązany jest podjąć uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu giełdowego instrumentów finansowych w terminie 14 dni od złożenia kompletnego wniosku.

Na podstawie § 3a Regulaminu GPW, dopuszczając dane instrumenty finansowe do obrotu giełdowego Zarząd GPW ocenia dodatkowo czy obrót tymi instrumentami będzie prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny, a w przypadku papierów wartościowych czy zapewniona będzie ich swobodna zbywalność.

Zgodnie z § 3 ust. 6 Regulaminu GPW dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być akcje, o ile znajdują się one w posiadaniu takiej liczby akcjonariuszy, która stwarza podstawę dla kształtowania się płynnego obrotu giełdowego.

Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, uzasadniając swą decyzję. W terminie pięciu dni sesyjnych od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, Spółka może złożyć odwołanie od tej decyzji do Rady Giełdy. Rada Giełdy zobowiązana jest rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego złożenia. Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego, a w przypadku złożenia odwołania, od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.

Emitent, z wyjątkiem warunku określonego w § 3 ust. 2 pkt 2) lit. a) Regulaminu GPW (rozproszenie) oraz w § 3 ust. 6 Regulaminu GPW (płynność obrotu), spełnia wymogi określone w Regulaminie GPW niezbędne do wprowadzenia akcji

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

serii A do obrotu giełdowego. Jednocześnie Emitent informuje, iż przed dniem złożenia wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii A do obrotu giełdowego na rynku równoległym, Emitent zamierza spełnić pozostałe warunki dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego.

Emitent zamierza osiągnąć planowane rozproszenie, i tym samym spełnić w/w kryteria niezwłocznie po zatwierdzeniu Prospektu poprzez sprzedaż akcji przez głównego akcjonariusza Emitenta, tj. spółki Timedix do kilkudziesięciu osób fizycznych (niepowiązanych) w ilości 289.344 tj. ok. 12,38%.

Ryzyko uchylecia uchwały Zarządu Giełdy o dopuszczeniu papierów wartościowych do obrotu giełdowego

Zarząd Giełdy może uchylić uchwałę o dopuszczeniu papierów wartościowych emitenta do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych papierów wartościowych. Emitent zamierza podjąć wszelkie działania mające na celu wprowadzenie Akcji Serii A do obrotu giełdowego niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności, które to umożliwią.

Ryzyko wstrzymania dopuszczenia do obrotu giełdowego lub rozpoczęcia notowań na Rynku regulowanym

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdyby wymagało tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub byłby zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań Akcji Emitenta, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Ryzyko opóźnienia we wprowadzeniu lub odmowy wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego

Wprowadzenie Akcji Serii A do obrotu na GPW będzie możliwe po podjęciu przez zarząd GPW odpowiedniej uchwały. W związku z powyższym, pomimo iż Spółka deklaruje dołożenie wszelkich starań w celu jak najszybszego rozpoczęcia obrotu Akcjami Serii A na GPW, należy liczyć się z ryzykiem opóźnienia wprowadzenia akcji do obrotu giełdowego w stosunku do zakładanych przez Spółkę terminów rozpoczęcia obrotu akcjami.

Ryzyko zawieszenia notowań papierów wartościowych na rynku regulowanym

Zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW na wniosek Emitenta lub jeśli Zarząd GPW uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, lub jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące na GPW, Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami emitenta. Zawieszając obrót instrumentami finansowymi Zarząd GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Zarządu GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły wskazane przesłanki.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 i art. 20 ust. 2a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy obrót akcjami Emitenta jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi akcjami. W żądaniu tym KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły ww. przesłanki. KNF może zażądać od GPW zawieszenia lub wykluczenia instrumentów pochodnych powiązanych z papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, o ile jest to konieczne do osiągnięcia celów zawieszenia lub wykluczenia z obrotu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi stanowiących instrument bazowy tych instrumentów pochodnych (art. 20 ust. 3a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Zgodnie z art. 20 ust. 4b Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi GPW może podjąć decyzję o zawieszeniu lub wykluczeniu akcji Emitenta z obrotu w przypadku, gdyby akcje te przestały spełniać warunki obowiązujące na rynku regulowanym pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW niezwłocznie informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu.

Ryzyko wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy wyklucza akcje z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona,
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi,

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

- w przypadku zniesienia ich dematerializacji,
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy może wykluczyć akcje z obrotu giełdowego.:

- jeśli akcje te przestały spełniać warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego, z wyjątkiem warunku dot. ograniczonej zbywalności,
- jeśli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na Giełdzie,
- na wniosek emitenta,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo w przypadku umorzenia przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania,
- jeśli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu,
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na akcjach emitenta,
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi Giełda, na żądanie KNF, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF akcje emitenta w przypadku, gdyby obrót nimi zagrażał w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powodował naruszenie interesów inwestorów. Komisja może zażądać od GPW zawieszenia lub wykluczenia z obrotu instrumentów pochodnych powiązanych z papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, o ile jest to konieczne do osiągnięcia celów zawieszenia lub wykluczenia z obrotu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi stanowiących instrument bazowy tych instrumentów pochodnych (art. 20 ust. 3a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi).

Zgodnie z art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej prawo do czasowego lub bezterminowego wykluczenia akcji z obrotu giełdowego przysługuje również KNF w przypadku stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta szeregu obowiązków, do których odwołuje się art. 96 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Ryzyko związane z przyszłym kursem akcji oraz płynnością obrotu

Ryzyko bezpośredniego inwestowania w akcje na rynku kapitałowym jest zdecydowanie większe od inwestycji w papiery skarbowe czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest z nieprzewidywalnością zmian kursów akcji, tak w krótkim, jak i w długim okresie. W przypadku polskiego rynku kapitałowego ryzyko to jest relatywnie większe niż na rynkach rozwiniętych, co związane jest z wcześniejszą fazą jego rozwoju, a co za tym idzie – wahaniami cen i stosunkowo niewielką płynnością.

Kurs akcji i płynność obrotu akcjami spółek notowanych na GPW zależy od zleceń kupna i sprzedaży składanych przez inwestorów giełdowych i zależy od koniunktury giełdowej. Cena rynkowa akcji może podlegać znacznym wahaniam w wyniku wpływu wielu czynników, na które Spółka nie będzie miała wpływu. Wśród takich czynników należy wymienić m.in. szacunki publikowane przez analityków giełdowych, zmiany koniunktury (w tym koniunktury branżowej), ogólną sytuację na rynku papierów wartościowych, prawo i politykę rządu oraz ogólne tendencje gospodarcze i rynkowe. Cena rynkowa akcji może również ulec zmianie w konsekwencji emisji przez Spółkę nowych akcji, zbycia akcji przez głównych akcjonariuszy Spółki, zmian płynności obrotu, obniżenia kapitału zakładowego, wykupu akcji własnych przez Spółkę i zmiany postrzegania Spółki przez inwestorów. Ponadto ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki obrót wtórny akcjami Spółki może charakteryzować się ograniczoną płynnością. W związku z możliwością wystąpienia powyższych lub innych czynników nie można zagwarantować, że inwestor nabywający akcje będzie mógł je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej go cenie.

Ryzyko związane z naruszeniem lub podejrzeniem naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym

Zgodnie z art. 17 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- 1) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych;

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

- 2) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym;
- 3) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej KNF może zastosować środki, o których mowa powyżej, także w przypadku gdy: (i) oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW na żądanie KNF wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Wystąpienie powyższych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na realizację dopuszczenia akcji serii A do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Ryzyko związane z możliwością niewypełnienia lub naruszenia określonych obowiązków przewidzianych w regulacjach prawnych Rynku regulowanego – uprawnienia KNF

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli emitent lub sprzedający papiery wartościowe nie spełnia określonych wymogów prawnych, w tym obowiązków informacyjnych, KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu jego papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie albo (ii) nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln zł biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, jeżeli emitent nie wykonuje albo nienależyte wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 56- 56c Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 59 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 63 i art. 70 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może: (a) wydać decyzję o wykluczeniu, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie albo (b) nałożyć karę pieniężną do wysokości 5 mln zł albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln zł, albo (c) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w punktach (a), (b) i (c) powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Przy wymierzaniu kary za naruszenia, o których mowa powyżej, KNF bierze w szczególności pod uwagę: 1) wagę naruszenia oraz czas jego trwania; 2) przyczyny naruszenia; 3) sytuację finansową podmiotu, na który nakładana jest kara; 4) skalę korzyści uzyskanych lub strat unikniętych przez podmiot, który dopuścił się naruszenia, lub podmiot, w którego imieniu lub interesie działał podmiot, który dopuścił się naruszenia, o ile można tę skalę ustalić; 5) straty poniesione przez osoby trzecie w związku z naruszeniem, o ile można te straty ustalić; 6) gotowość podmiotu dopuszczającego się naruszenia do współpracy z KNF podczas wyjaśniania okoliczności tego naruszenia; 7) uprzednie naruszenia przepisów niniejszej ustawy, a także bezpośrednio stosowanych aktów prawa Unii Europejskiej, regulujących funkcjonowanie rynku kapitałowego, popełnione przez podmiot, na który nakładana jest kara.

Ponadto, zgodnie z art. 96 ust. 6 oraz ust. 6a Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu, lub rady nadzorczej spółki publicznej, zewnętrźnie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości odpowiednio 1 mln zł (członek zarządu) oraz 100.000 zł (członek rady nadzorczej). Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł. W przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrźnie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2 072 800 zł. Spółka nie może zagwarantować, że w przyszłości KNF nie nałoży takich sankcji na Spółkę. Nałożenie sankcji na Spółkę, a nawet samo wszczęcie przez KNF postępowania w przedmiocie nałożenia sankcji na Spółkę może negatywnie wpłynąć na jej reputację i jej postrzeganie przez aktualnych i potencjalnych klientów oraz inwestorów, a także wpłynąć na płynność i cenę rynkową Akcji.

Ryzyko związane ze znacząco wyższymi karami za naruszenie obowiązków informacyjnych w związku z wejściem w życie przepisów MAR i MAD

W związku z wejściem w życie przepisów MAR i MAD zastrzeżeniu uległy m.in. sankcje za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków w zakresie informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR. Zgodnie z nowymi przepisami w takim przypadku KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 PLN lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków w zakresie informacji poufnych, KNF, zgodnie z art. 173 ust. 4a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty zamiast kar, o których mowa powyżej. Dodatkowo, Nowelizacja Ustawy o Obrocie wprowadziła uprawnienie KNF do nałożenia na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu spółki publicznej kary pieniężnej do wysokości 4.145.600 PLN za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków w zakresie informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR. Ponadto, w przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków dotyczących informacji poufnych określonych w Rozporządzeniu MAR, KNF może nakazać podmiotowi, który dopuścił się ich naruszenia, zaprzestania ich naruszania, a także zobowiązać go do podjęcia we wskazanym terminie działań, które mają zapobiec naruszeniu tych przepisów w przyszłości (środek ten może być stosowany bez względu na zastosowanie innych sankcji). W przypadku stwierdzenia naruszenia przez osobę prawną przepisów Rozporządzenia MAR dotyczących informacji poufnych, KNF może także zakazać osobie fizycznej, do której obowiązków należy zapewnienie przestrzegania przez tę osobę prawną przepisów Rozporządzenia MAR w zakresie informacji poufnych, zawierania, na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej, transakcji, których przedmiotem są instrumenty finansowe dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, na czas określony, nieprzekraczający 5 lat (środek ten może być stosowany bez względu na zastosowanie innych sankcji).

Nowelizacja Ustawy o Obrocie zastrzyła również kary pieniężne za naruszenie obowiązków wymienionych w art. 97 Ustawy o Ofercie (dotyczących przede wszystkim ogłaszania wezwań i przymusowych wykupów) do 10.000.000 PLN. Jeżeli możliwe jest ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia tych obowiązków, zamiast powyższej kary pieniężnej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotności kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Spółka nie jest w stanie przewidzieć, czy w przyszłości nie wystąpi naruszenie przepisów Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia MAR przez Spółkę, które mogłoby stanowić podstawę dla KNF do nałożenia na Spółkę surowych kar. Samo wszczęcie przez KNF postępowania w przedmiocie nałożenia sankcji na Spółkę może negatywnie wpłynąć na jej postrzeganie przez klientów oraz inwestorów. Rozpoczęcie takiego postępowania, a w konsekwencji ewentualne nałożenie sankcji przez KNF może istotnie negatywnie wpłynąć na płynność i cenę rynkową Akcji Dopuszczanych.

Ryzyko, że posiadacze Akcji w niektórych jurysdykcjach mogą podlegać ograniczeniom w zakresie wykonania praw poboru w ramach emisji realizowanych w przyszłości

W przypadku podwyższania kapitału zakładowego Emitenta, akcjonariuszom Emitenta będzie przysługiwać prawo poboru akcji nowej emisji, zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia nie pozbawi dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru w całości. W zakresie, w jakim prawo poboru przysługiwałoby akcjonariuszom Emitenta w Stanach Zjednoczonych Ameryki, tacy akcjonariusze mogą nie mieć możliwości wykonania prawa poboru, chyba że zostałyby złożone oświadczenie o rejestracji zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych lub taka rejestracja nie byłaby wymagana na podstawie jednego z wyjątków od obowiązku rejestracji. Akcjonariusze Emitenta w innych jurysdykcjach mogą również podlegać ograniczeniom w wykonaniu przez nich prawa poboru. Emitent nie może zapewnić, że w przyszłości dokona rejestracji jakichkolwiek Akcji lub innych papierów wartościowych zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych lub zgodnie z przepisami jakiegokolwiek innej jurysdykcji poza Polską. W wypadku podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta, akcjonariusze Emitenta, którzy nie będą mogli zgodnie z przepisami państwa swojej siedziby wykonać ewentualnego prawa poboru, muszą liczyć się z możliwością rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Emitenta. Ponadto, chociaż w niektórych jurysdykcjach akcjonariusze, którzy są pozbawieni możliwości wykonania lub zbycia praw poboru, są uprawnieni do rekompensaty odpowiadającej wartości tych praw, w Polsce nie obowiązuje takie uprawnienie, co oznacza, że posiadacze Akcji muszą liczyć się z tym, że nie otrzymają żadnej rekompensaty w związku z brakiem możliwości zbycia lub wykonania prawa poboru.

Ryzyko związane z publikowaniem raportów dotyczących Emitenta lub zmianą rekomendacji analityków na negatywną

Raporty dotyczące Emitenta publikowane przez analityków giełdowych mają wpływ na kurs notowań i płynność Akcji. Jeżeli żaden analityk giełdowy nie uwzględni Emitenta i nie opublikuje raportu na jego temat, kurs notowań i płynność Akcji może

Rozdział II – Czynniki ryzyka związane z emitentem oraz papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem

ulec znaczącemu obniżeniu. Ponadto jeżeli jeden lub większa liczba analityków giełdowych przestanie uwzględniać Emitenta lub regularnie publikować raporty dotyczące Emitenta, może spaść zainteresowanie Emitentem na rynku kapitałowym, co z kolei może powodować spadek kursu notowań i płynności Akcji. Jeżeli jeden lub większa liczba analityków giełdowych zmieni swoje rekomendacje na negatywne, kurs notowań Akcji może ulec znaczącemu spadkowi.

Inwestorzy powinni dokładnie rozważyć, czy inwestycja w akcje Emitenta jest dla nich odpowiednia w świetle czynników ryzyka opisanych powyżej oraz informacji zawartych w niniejszym dokumencie, swojej sytuacji osobistej oraz dostępnych im zasobów finansowych.

Ryzyko podatkowe wynikające ze znowelizowanego art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o CIT

Wobec wejścia w życie w dniu 1 stycznia 2018 roku art. 2 pkt 13 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U.2017.2175) („Nowelizacja”), zmianie uległo dotychczasowe brzmienie art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o CIT.

Przed 1 stycznia 2018 roku, zgodnie z przywołaną regulacją, przychodami (z zastrzeżeniem art. 12 ust. 3 i 4 oraz 14 ustawy o CIT), była w szczególności wartość wkładu określona w statucie lub umowie spółki, a w razie ich braku wartość wkładu określona w innym dokumencie o podobnym charakterze - w przypadku wniesienia do spółki albo do spółdzielni wkładu niepieniężnego w innej postaci niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część. Tym samym przed wejściem w życie Nowelizacji wniesienie wkładu pieniężnego nie było opodatkowane.

Od 1 stycznia 2018 r., jako że w następstwie Nowelizacji z art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy z CIT wykreślona została część odnosząca się do wkładów niepieniężnych oraz z uwagi na okoliczność, że wkład może być również pieniężny, przychodem podlegającym opodatkowaniu jest również wniesienie do spółek wkładów pieniężnych.

Zatem, w świetle aktualnych przepisów ustawy o CIT, opodatkowaniu podlega wniesienie do spółek kapitałowych zarówno wkładów niepieniężnych (aportów), jak i wkładów pieniężnych. Już w momencie wniesienia wkładu pieniężnego do Emitenta po stronie akcjonariuszy Emitenta powstanie przychód, od którego będą musieli odprowadzić podatek.

Ryzyko związane z możliwością nieograniczonego zbywania akcji

Akcje Emitenta nie są objęte żadnymi ograniczeniami zbywalności. Spółka nie planuje dokonać w przyszłości umownego ograniczenia zbywalności tych akcji oraz wedle najlepszej wiedzy Spółki, znaczący akcjonariusze nie mają zamiaru dokonać w przyszłości umownego ograniczenia zbywalności akcji Emitenta. Wobec możliwości nieograniczonego zbywania akcji przez akcjonariuszy Spółki istnieje potencjalne ryzyko dużej podaży akcji w obrocie na rynku regulowanym, co może spowodować wahanie i znaczący spadek kursu notowań akcji Emitenta.

ROZDZIAŁ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. Osoby odpowiedzialne

1.1. Emitent

Nazwa, siedziba i adres Emitenta:

Nazwa: HM INWEST Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona: HM INWEST S.A.
Siedziba: Warszawa
Adres: ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
Numery telekomunikacyjne: (22) 616 31 94
Adres poczty elektronicznej: biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej: www.grupainwest.pl

Osoby fizyczne działające w imieniu Emitenta:

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Emitent odpowiedzialny jest za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie

Oświadczenie o odpowiedzialności osób działających w imieniu Emitenta

Oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Piotr Hofman
Prezes Zarządu

1.2. Doradca Prawny

Nazwa, siedziba i adres Doradcy Prawnego:

Nazwa: Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni
Siedziba: Warszawa (00-640 Warszawa)
Adres: ul. Mokotowska 15A lok. 17
Numery telekomunikacyjne: tel.: +48 22 312 41 10
fax.: +48 22 312 41 12
Adres poczty elektronicznej: office@wierzbowski.com
Adres strony internetowej: www.wierzbowski.com

Osoby działające w imieniu Doradcy Prawnego:

Sławomir Jakszuk – radca prawny, partner

Odpowiedzialność Doradcy Prawnego jest ograniczona do następujących części Prospektu:

Kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni jest odpowiedzialna za sporządzenie następujących części Prospektu Emisyjnego:

Dokument Rejestacyjny - punkty: 1.1, 1.2, 4 (ryzyka prawne) 5.1, 6.4, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 20.6, 20.7, 21, 22, 23, 24 i 25.

Dokument Ofertowy - punkty: 1 (Emitent i Doradca Prawny), 3.1, 3.2, 3.3 , 4, 7, 10.1.

oraz odpowiadające im elementy Podsumowania.

Oświadczenie o odpowiedzialności osób działających w imieniu Doradcy Prawnego

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, za które Doradca Prawny ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w tychże częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Sławomir Jakszuk

Partner

1.3. Firma Inwestycyjna

Nazwa: Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba: Warszawa
Adres: al. Jerozolimskie 123, 02-305 Warszawa
Numer telefonu: 22 128 59 00
Numer faksu: 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej: kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej: www. michaelstrom. pl

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

Michał Ząbczyński – Prezes Zarządu
Leszek Traczyk – Członek Zarządu

Odpowiedzialność Firmy Inwestycyjnej jest ograniczona do następujących części Prospektu:

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. na podstawie informacji przekazanych lub potwierdzonych przez Spółkę sporządziła przy dołożeniu należytej staranności i jest odpowiedzialna za następujące części Prospektu Emisyjnego:

Podsumowanie - elementy: B.3, B.4a, B.7, B.8, B.9, B.10, C.1, C.2, C.3, C.6, D.1.

Czynniki Ryzyka - punkty: 1, 2.

Dokument Rejestacyjny - punkty: 1.3, 2.1, 2.2, 3, 5.2, 6, 9, 10, 12, 13, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.8, 23, 24.

Dokument Ofertowy - punkty: 3.1, 3.3, 3.4, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 4.10, 4.11, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

Oświadczenie o odpowiedzialności osób działających w imieniu Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu, w sporządzeniu których brała udział i za które jest odpowiedzialny Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że informacje zawarte w tych częściach Prospektu nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Michał Ząbczyński

Leszek Traczyk

2. Biegli rewidenci dokonujący badań historycznych informacji finansowych

2.1. Imiona i nazwiska (nazwy), adresy oraz opis przynależności do organizacji zawodowych

Badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Spółki za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2017 r. przeprowadziła Bożenna Pindor, Kluczowy Biegły Rewident, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 10125, który w okresie przeprowadzenia badania był zatrudniony w Mistery Audytor Adviser Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Wiśniowa 40, 02-520 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3704.

Śródroczny raport skonsolidowany Spółki za okres kończący się 30 czerwca 2018 r. wraz z danymi porównawczymi za okres kończący się 30 czerwca 2017 r., nie był badany przez biegłego rewidenta.

Śródroczny raport skonsolidowany Spółki za okres kończący się 30 września 2018 r. wraz z danymi porównawczymi za okres kończący się 30 września 2017 r., nie był badany przez biegłego rewidenta.

2.2. Informacje na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany biegłego rewidenta, jeżeli są istotne dla oceny Emitenta

Historyczne informacje finansowe na potrzeby prospektu zostały zbadane przez tego samego rewidenta.

3. Wybrane dane finansowe

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzane na dzień 31.12.2017 r. zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 poz. 395), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327) i dostosowane do wymagań Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 1927, z późn. zm.).

Jeżeli nie wskazano inaczej, poniższe wybrane informacje finansowe przedstawione w polskich złotych pochodzą z i powinny być analizowane łącznie ze Sprawozdaniami Finansowymi wraz z załączonymi informacjami dodatkowymi.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów Emitenta za lata 2016-2017 (w tys. PLN), za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku oraz za 9 miesięcy zakończonych 30 września odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2016*	2017	1H 2017	1H 2018	1-3Q 2017	1-3Q 2018
Przychody ze sprzedaży	48 088	50 997	33 913	19 014	35 528	23 504
Koszt własny sprzedaży	36 140	40 562	27 102	14 467	28 824	17 877
Zysk brutto ze sprzedaży	11 948	10 436	6 811	4 547	6 704	5 627
Koszty sprzedaży	2 577	2 201	843	1 016	1 480	1 601
Koszty ogólnego zarządu	1 867	2 233	1 056	1 359	1 652	2 540
Zysk (strata) ze sprzedaży	7 505	6 001	4 912	2 172	3 572	1 486
Pozostałe przychody operacyjne	46	92	20	38	27	545
Pozostałe koszty operacyjne	203	442	126	43	148	104
Zysk z działalności operacyjnej	7 348	5 651	4 806	2 167	3 451	1 927
Przychody finansowe	38	289	104	167	169	222
Koszty finansowe	1 142	2041	546	1 013	1 611	1 869
Zysk brutto	6 244	3 899	4 365	1 322	2 008	280
Podatek	1 220	948	744	310	507	598
Zysk netto	6 244	2 951	3 620	1 013	1 501	-318

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej

Skonsolidowany bilans Emitenta za lata 2016-2017 (w tys. PLN), za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku oraz za 9 miesięcy zakończone 30 września odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

Bilans (w tys. zł)	31.12.2016*	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018
Aktywa trwałe, w tym:	4 641	4 049	4 458	5 833	4 232	29 960
Rzeczowe aktywa trwałe	264	285	276	2 343	292	25 580
Nieruchomości inwestycyjne	3 925	3 471	3 698	3 244	3 584	3 130
Aktywa obrotowe, w tym:	129 261	73 761	73 747	92 681	82 474	81 159
Zapasy	52 027	57 488	45 118	54 356	56 225	61 219
Należności krótkoterminowe	43 650	2 007	1 735	2 613	4 012	10 015
Środki pieniężne	33 584	13 957	26 891	34 476	22 232	9 598
Aktywa razem	133 903	77 811	73 747	98 513	86 706	111 119
Kapitał Własny	22 214	25 165	25 834	26 178	23 715	24 849
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	111 689	52 646	52 371	72 335	62 991	86 270
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	19 653	10 999	24 294	48 005	29 656	54 571
Kredyty i pożyczki	3 653	10 999	4 419	13 245	9 757	40 674
Obligacje	9 821	0	19 869	24 330	19 892	13 828
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	98 132	41 344	28 078	24 330	33 335	31 699
Kredyty i pożyczki	31 965	9 805	10 253	4 729	9 980	9 214
Obligacje	105	15 350	0	0	491	0
Wpłaty na mieszkania	46 413	12 693	15 523	16 679	20 808	17 200
Z tytułu dostaw i usług	17 601	1 946	2 292	2 376	2 037	4 885
Pasywa razem	133 903	77 811	78 205	98 513	86 706	111 119

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Emitenta za lata 2016-2017 (w tys. PLN), za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca odpowiednio 2017 oraz 2018 roku oraz za 9 miesięcy zakończone 30 września odpowiednio 2017 oraz 2018 roku (w tys. PLN).

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2016*	2017	1H 2017	1H 2018	1-3Q 2017	1-3Q 2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-9 829	-7 644	5 076	9 304	-5 233	-4 460
Zmiana stanu zapasów	-24 130	-5 456	7 285	4 630	6 734	-3 859
Zmiana stanu należności	-41 528	41 544	41 909	-60	39 971	-8 014
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	50 435	-49 777	-46 935	2 854	-52 804	6 197
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-90	-89	73	-2 831	106	-26 114
Nabycie W/NiP i aktywów trwałych	-131	-383	-46	-2 074	-75	-25 317
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	25 756	-11 893	-11 841	14 045	-6 225	26 215

Wpływy z kredytów i pożyczek	27 100	13 624	5 859	5 414	21 520	41 231
Emisja dłużnych papierów wartościowych	95	9 990	10 047	3 403	9 966	34 528
Splata kredytów i pożyczek	1 413	29 160	-27 295	-9 317	-27 745	-11 174
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	5 000	0	-15 000	0	-36 050
Dywidenda	0	0	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto	15 838	-19 626	-6 692	20 518	-11 352	-4 359
Środki pieniężne na koniec okresu	33 584	13 957	26 892	34 476	22 232	9 598

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

4. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych

Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych zostały wskazane w Rozdziale II Prospektu – „Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz z papierami wartościowymi objętymi dopuszczeniem”.

5. Informacje o Emitencie

5.1. Historia i rozwój Emitenta

5.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawna nazwa Emitenta: „HM Inwest” Spółka Akcyjna.

Handlowa nazwa Emitenta: „HM Inwest” Spółka Akcyjna.

Prawna (statutowa) nazwa Emitenta jest określona w § 2 ust. 1 Statutu Emitenta jako „HM Inwest” Spółka Akcyjna.

Zgodnie z art. 305 § 2 KSH, a także zgodnie z § 2 ust. 2 Statutu Emitent może używać skróconej firmy (nazwy) w brzmieniu „HM Inwest” S.A.

W obrocie handlowym Emitent może posługiwać się firmą w pełnym brzmieniu jak również używać firmy (nazwy) skróconej.

5.1.2. Miejsce rejestracji Emitenta oraz numer rejestracyjny

Emitent jako spółka akcyjna został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 15 marca 2012 r. pod numerem 0000413734, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. akt.: Wa XII Ns Rej KRS 7293/12/798).

Emitentowi został nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 1132482686.

Emitentowi został nadany numer identyfikacyjny REGON: 015717427.

5.1.3. Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony

Emitent powstał z przekształcenia spółki „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 maja 2004 r. pod numerem 0000208337, której nadany został numer identyfikacyjny REGON: 015717427. Założycielami spółki „HM Inwest” sp. z o.o. byli Piotr Hofman i Jarosław Mielcarz.

Na mocy uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników „HM Inwest” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 9 lutego 2012 r., Emitent zmienił formę prawną ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną działającą pod firmą „HM Inwest” S.A.

Emitent działający w obecnej formie prawnej został wpisany do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000413734.

Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

5.1.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent, kraj siedziby (utworzenia) oraz adres i numer telefonu jego siedziby statutowej

Siedziba Emitenta: Warszawa (woj. mazowieckie)

Forma prawna Emitenta: Spółka Akcyjna

Kraj siedziby Emitenta: Polska

Adres Emitenta: ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Numer telefonu: (22) 616 31 94

Adres poczty elektronicznej: biuro@grupainwest.pl

Adres strony www: www. grupainwest. pl

5.1.5. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

2005	Uzyskanie przez Emitenta II miejsca w ogólnopolskim rankingu deweloperów dziennika „Rzeczpospolita”.
2007	Zostanie przez Emitenta członkiem organizacji Polski Związek Firm Deweloperskich.
2008	U honorowanie Emitenta Certyfikatem Wiarygodności Dewelopera Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.
2010	Otrzymanie przez Emitenta Certyfikatu Wiarygodności Dewelopera Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa. Nagrodzenie Emitenta wyróżnieniem „Mazowiecka Firma Roku 2010” przyznany przez Marszałka Województwa Mazowieckiego.
2011	Zdobycie przez Grupę Inwest II nagrody w V edycji konkursu „Orły Polskiego Budownictwa”. Zajęcie przez Emitenta II miejsca w kategorii Mazowiecka Firma Roku 2011 w konkursie Polska Przedsiębiorczość. Zostanie przez Emitenta członkiem organizacji Business Centre Club (BCC) – zaakceptowanie statutu BCC, zobowiązującego członków do reprezentowania wysokich norm etycznych, przestrzegania zasad kodeksu kupieckiego i działania zgodnie z ideą społecznej odpowiedzialności biznesu. Otrzymanie przez Emitenta Medalu Europejskiego, przyznanego przez BCC, przy wsparciu Ministerstwa Spraw Zagranicznych i honorowego patronatu Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego oraz Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej.

2012	<p>Otrzymanie przez Emitenta certyfikatu programu „Jakość Roku 2012” w konkursie organizowanym przez dziennik „Rzeczpospolita” i Dziennik Gazeta Prawna.</p> <p>Uhonorowanie Emitenta Certyfikatem „Rzetelna Firma” w ramach programu Rzetelna Firma, rekomendowanego przez Krajowy Rejestr Długów.</p> <p>Uzyskanie tytułu Gazeli Biznesu 2011 w konkursie organizowanym przez „Puls Biznesu”.</p>
2013	<p>Debiut Emitenta na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku dla średnich przedsiębiorstw – New Connect.</p> <p>Zostanie przez Emitenta laureatem konkursu „Orły Polskiego Budownictwa”, organizowanego w ramach Narodowego Programu Promocji POLSKA PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ 2020.</p> <p>Otrzymanie przez Emitenta Certyfikatu Wiarygodności Biznesowej 2013 za wyniki finansowe osiągnięte w 2012 roku, nadanego przez Dun&Bradstreet Poland.</p>
2014	<p>Przyznanie Grupie Inwest Nominacji do Złotej Statuetki LIDER POLSKIEGO BIZNESU 2014 w ramach Konkursu Lider Polskiego Biznesu prowadzonego przez Business Centre Club.</p> <p>Uhonorowanie Emitenta Certyfikatem Wiarygodności Dewelopera Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa.</p> <p>Zostanie przez Emitenta laureatem Złotej Siódemki Handlowo-Uslugowej w kategorii Deweloper za ofertę mieszkań na najwyższym poziomie, najlepszą jakością oraz technologią wykonania – konkurs organizowany przez TVEXPO.</p> <p>Otrzymanie przez Emitenta Srebrnego godła 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.</p> <p>Uzyskanie przez Emitenta Certyfikatu Rzetelnej Firmy w ramach programu Rzetelna Firma, rekomendowanego przez Krajowy Rejestr Długów.</p> <p>Otrzymanie przez Emitenta Certyfikatu Wiarygodności Dewelopera 2014 przyznanego przez Polski Związek Pracodawców Budownictwa.</p>
2015	<p>Rozpoczęcie współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości (BGKN) – zostanie przez Emitenta partnerem BGK we wdrażaniu programów rządowych na polskim rynku budowlanym. Realizacja projektów w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem w Katowicach i w Warszawie.</p> <p>Otrzymanie przez Emitenta wyróżnienia w ogólnopolskim konkursie Lider Polskiego Biznesu za 2014 rok, organizowanym przez Business Centre Club.</p> <p>Przyznanie Grupie Inwest Nominacji do Złotej Statuetki „Lider Polskiego Biznesu 2015” w ramach Konkursu Lider Polskiego Biznesu prowadzonego przez Business Centre Club.</p> <p>Otrzymanie przez Emitenta tytułu „Firmy Dobrze Widzianej”, przyznanego przez Business Centre Club.</p> <p>Zapoczątkowanie prowadzenia Programu Stypendialnego, skierowanego do uczniów wybranych szkół na terenie warszawskich dzielnic, w których działa Emitent.</p>
2016	<p>Zajęcie przez Grupę Inwest II miejsca w kategorii najlepsza inwestycja w Warszawie – nagroda przyznana przez użytkowników portalu RynekPierwotny.pl, oceniających inwestycje deweloperskie w konkursie „Najlepsza inwestycja”.</p> <p>Przyznanie Emitentowi przez Fundację Qualitas Europejskie Centrum Promocji Dobrych Praktyk Biznesowych rekomendacji do Certyfikatu JAKOŚĆ ROKU® Wybór Polaków 2016.</p> <p>Przyznanie Grupie Inwest Nominacji do Złotej Statuetki „Lider Polskiego Biznesu 2016” w ramach Konkursu Lider Polskiego Biznesu prowadzonego przez Business Centre Club.</p>

Zostanie przez Grupę Inwest laureatem VII edycji konkursu Firma Dobrze Widziana za 2016 rok, organizowanego przez Business Centre Club.

2017	U honorowanie Grupy Inwest złotą Statuetką Lidera Polskiego Biznesu za 2016 rok, przyznaną przez Business Centre Club.
	Otrzymanie przez Emitenta tytułu Mocna Firma Godna Zaufania 2017, przyznanego przez Instytut Europejskiego Biznesu
2018	Zostanie przez Emitenta członkiem Rady Gospodarczej Strefy Wolnego Słowa.
	Nabycie przez Emitenta 100 (stu) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) w spółce JP Development Sp. z o.o., stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. Udziały w spółce zostały pokryte wkładem pieniężnym.
	Współpraca z BGKN przy przygotowywaniu dwóch inwestycji w ramach rządowego Programu Mieszkanie Plus – realizowane inwestycje znajdują się w Poznaniu i w Łomnej.
2018	Zawiązanie przez Emitenta spółki HM Factory Sp. z o.o., w której Emitent objął 100 (sto) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych). Udziały w spółce zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym.
	Zawiązanie przez Emitenta spółki HM Project Sp. z o.o., w której Emitent objął 100 (sto) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych). Udziały w spółce zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym. Spółka została zawiązana w celu realizacji projektów deweloperskich i jej powstanie jest wynikiem zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Emitenta.
	Zawiązanie przez Emitenta spółki HM Construction Sp. z o.o., w której Emitent objął 100 (sto) udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych). Udziały w spółce zostały pokryte w całości wkładem pieniężnym. Otrzymanie przez Emitenta prestiżowej nagrody Orłów Tygodnika „WPROST” w kategorii „Przedsiębiorca Roku” w województwie mazowieckim za koncepcję nowatorskiego budynku St@rtAp Kraków. Jest to koncept pierwszego w Polsce instytucjonalnego budynku z mikroapartamentami.
2018	Sprzedż przez Emitenta 49 udziałów w spółce HM Factory sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej 2.450,00 zł, co stanowi 49% kapitału zakładowego spółki, na rzecz Cize Holding Limited z siedzibą w Hongkongu. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 2.450,00 zł.

5.2. Inwestycje

5.2.1. Opis głównych inwestycji emitenta za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi aż do daty dokumentu rejestracyjnego.

Poniższa tabela przedstawia wszystkie nakłady inwestycyjne poniesione przez Spółkę na wskazane daty (w tys. PLN, %).

Nakłady inwestycyjne	Na datę Prospektu 2019		Rok zakończony 31 grudnia 2018*		Rok zakończony 31 grudnia 2017		Rok zakończony 31 grudnia 2016	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Aktywa niematerialne	0	0,00%	50	0,19%	0	0,00%	0	0,00%
Rzeczowa aktywa trwale w tym:	0	0,00%	25 932,6	99,81%	79,1	93,61%	131,3	100,00%
- grunty	0	0,00%	1 603,7	6,17%	0	0,00%	0	0,00%
- budynki i budowle	0	0,00%	10 114	38,93%	0	0,00%	0	0,00%
- urządzenia techniczne i maszyny	0	0,00%	67,5	0,26%	16,7	19,76%	12,3	9,37%
- środki transportu	0	0,00%	80,3	0,31%	0	0,00%	0	0,00%
- inne rzeczowe aktywa trwale	0	0,00%	12 750,3	49,07%	62,4	73,85%	119	90,63%

- środki trwałe w budowie	0	0,00%	1 316,8	5,07%	0	0,00%	0	0,00%
Aktywa finansowe	0	0,00%	0	0,00%	5,4	6,39%	0	0,00%
Razem	0	0,00%	25 982,6	100,00%	84,5	100,00%	131,3	100,00%

Źródło: Emitent; *Dane szacunkowe

Większość inwestycji w 2016 oraz w 2017 r. wiązała się z bieżącą działalnością Spółki. Spółka w 2016 r. poniosła nakłady na urządzenia techniczne w wysokości 12,3 tys. zł oraz na inne środki trwałe w wysokości 62,4 tys. zł (wyposażenie biura). Spółka w 2017 roku poniosła nakłady na urządzenia techniczne w wysokości 16,7 tys. zł, na inne środki trwałe w wysokości 119 tys. zł (wyposażenie biura) oraz 5,4 tys. zł na zakup udziałów w JP Development Sp. z o.o. Emitent sfinansował nakłady inwestycyjne wyłącznie środkami własnymi. W 2018 r. nakłady inwestycyjne wyniosły 25 982,6 tys. zł i były związane z nabyciem zakładu prefabrykacji w Sochaczewie (szczegółowy opis na str. 50).

W styczniu 2019 Spółka przeprowadza się do nowego biura przy ul. Fabrycznej 5 w Warszawie. Nakłady na urządzenie biura do daty Prospektu wyniosły 445 tys. zł w 2018 r oraz 0 tys. zł w 2019 r. Emitent sfinansował nakłady inwestycyjne wyłącznie środkami własnymi. Zmiana adresu siedziby nastąpi od 01.02.2019 r.

Powyższe zestawienie nie zawiera kwot przeznaczonych na realizację inwestycji deweloperskich, gdyż Emitent traktuje taką działalność jak działalność operacyjną.

Źródła finansowania zakończonych inwestycji (tys. PLN):

Źródła finansowania inwestycji	Na datę Prospektu 2019		Rok zakończony 31 grudnia 2018*		Rok zakończony 31 grudnia 2017		Rok zakończony 31 grudnia 2016	
	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział	tys. PLN	udział
Środki własne	0	0,00%	878,6	3,38%	84,5	100,00%	131,3	100%
Kapitał obcy, w tym:	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0%
- kredyty i pożyczki	0	0,00%	25 104	96,62%	0	0,00%	0	0%
- obligacje	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0%
- leasing	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0%
Razem	0	0,00%	25 982,6	100,00%	84,5	100,00%	131,3	100,00%

Źródło: Emitent; *Dane szacunkowe

5.2.2. Opis obecnie prowadzonych głównych inwestycji emitenta, włącznie z podziałem geograficznym tych inwestycji (kraj i zagranica) oraz sposobami finansowania (wewnętrzne lub zewnętrzne).

Emitent nie prowadzi obecnie żadnych inwestycji (z wyłączeniem inwestycji deweloperskich, które stanowią jego działalność operacyjną).

5.2.3. Informacje dotyczące głównych inwestycji emitenta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania.

Ponadto, w kwietniu 2018 r., HM Inwest S.A. podpisała list intencyjny z BGK Nieruchomości S.A. w przedmiocie dostawy prefabrykatów dla realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach programu „Mieszkanie Plus”. Wg postanowień listu intencyjnego:

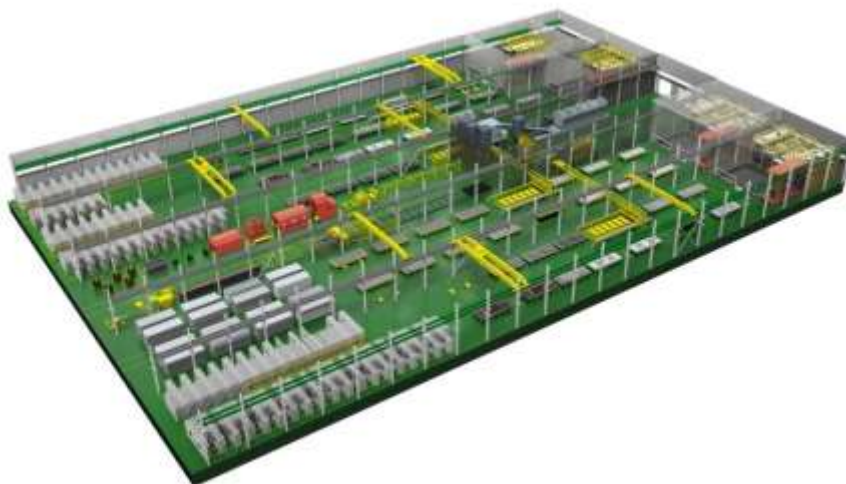
- do 2030 roku, w ramach programu „Mieszkanie Plus”, planowane jest wybudowanie 1 mln mieszkań, czyli około 50 mln m² powierzchni użytkowej mieszkalnej,

- odbiorca – BGK Nieruchomości S.A. - planuje zamawianie elementów prefabrykowanych od dostawcy (Emitenta) od połowy roku 2019.

W zawiązku z tym Spółka rozpoczęła proces poszukiwania i negocjacji z inwestorem strategicznym, który miałby poprzez spółkę HM Factory Sp. z o.o. sfinalizować realizację budowy zakładu dla produkcji prefabrykatów.

Model zakładu:

Linie produkcyjne są w pełni zautomatyzowane co wiąże się z dużą większą wydajnością w porównaniu do podobnych zakładów istniejących w Polsce.





Dane techniczne /szacunkowe/

Hala produkcyjna z zapleczem socjalnym o wymiarach:

długość – 200 m

szerokość – 85 m

wysokość – 14 m

pow. zabudowy: 17.000,00 m²

Budynek biurowy II-kondygnacyjny

Proces budowlany zostaje skrócony do minimum co zmniejsza kosztu budowy. Elementy prefabrykowane o dużej precyzji wykonania, wyposażone w niezbędne instalacje już w hali produkcyjnej w znacznym stopniu ograniczają koszty wynikające z zatrudniania wielu ekip wykończeniowych poszczególnych branżowy.

Na Datę Prospektu nie jest znana kwota całkowitych nakładów inwestycyjnych, które Emitent poniesie na budowę zakładu. Proces pozyskania inwestora strategicznego do budowy zakładu do produkcji elementów prefabrykowanych powiązany jest równocześnie z pozyskaniem odpowiedniej technologii, której dostawcą powinien być inwestor strategiczny. Możliwość oszacowania niezbędnych nakładów na budowę zakładu do produkcji elementów prefabrykowanych pojawi się dopiero na etapie dalszego etapu negocjacji z inwestorem strategicznym, którego zadaniem – jak to już zostało wskazane powyżej – oprócz finansowania ma być również zapewnienie dostawy technologii.

W pierwszej kolejności spółka skupia swoje działania na uruchomieniu produkcji w zakupionym zakładzie w Sochaczewie (po podpisaniu umów przenoszących własność).

Niezależnie od działań związanych z budowa nowego zakładu produkcyjnego w dniu 20 czerwca 2018 r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. z podpisała przedwstępną warunkową umowę na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz przedwstępną umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na wymienionej wyżej nieruchomości.

Ostateczne umowy zakupu zostały podpisane w dniu 06.08.2018 r. Wydanie nieruchomości nastąpiło dnia 03.09.2018 r. Termin uruchomienia produkcji w istniejącym zakładzie w Sochaczewie nastąpił we wrześniu 2018 r.

Łączna cena netto zakupu nieruchomości i ruchomości to: 25 mln zł. Zakup przez spółkę HM Factory Sp. z o.o. został sfinansowany poprzez zaciągnięcie kredytu w Banku Millennium S.A. w wysokości 18,75 mln zł oraz wkład własny w wysokości 6,25 mln zł, który został wniesiony w formie pożyczek od udziałowców spółki.

W chwili obecnej Emitent podejmuje działania w celu zwiększenia mocy produkcyjnych fabryki w Sochaczewie poprzez:

1. Uruchomienie obecnej linii produkcyjnej do jej zakładanej optymalnej efektywności. W tej chwili w związku z obecnym procesem produkcyjnym wykorzystywane jest maksymalnie 30% mocy produkcyjnych linii do elementów płaskich. Poprzez niewielką inwestycję, zmianę procesu produkcji, optymalizację i wprowadzenie nowych założeń HM Factory Sp. z o.o. zakłada uzyskanie w pierwszym kwartale 2019 roku wykorzystania mocy produkcyjnych około 80%.
2. Inwestycja w dwa lub trzy dodatkowe stoły do produkcji ścian o większych gabarytach. W tej chwili oprócz ww. linii produkcyjnej w fabryce w Sochaczewie znajdują się dwa stoły, które mogą produkować elementy wielkości 10,5m x 4,0m. HM Factory Sp. z o.o. planuje w niedalekiej przyszłości dokupić ich więcej. W chwili obecnej trwa proces zbierania ofert, zaś szacowany koszt jednego stołu z dostawą i montażem to pomiędzy 40 000 EUR – 55 000 EUR.

Spółka ma podpisane kontrakty i realizuje produkcję bądź dostawy dla następujących firm:

- SMIDMEK AB; Svartsjö Fastighetsbolag; WPW Inwest (projekt Lidl); Budem Sp. z o.o.; Bista Mekan AB; Eresco Sp. z o.o.; Baudziedzic Sp. z o. o.

Wartość realizowanych kontraktów z podmiotami ze Skandynawii (na dzień sporządzenia Prospektu):

-VIKHEM – cena za towary 1.529.302 zł netto; cena za transport: 147.200 euro netto

-SMIDMEK – wartość towarów: 8.578.668 zł netto, wartość transportu: 1.091.370 euro netto

Poniżej przedstawiono zestawienie kompletne kontraktów dla zakładu prefabrykatów. Wszystkie kontrakty są realizowane zgodnie z terminami wynikającymi z umów z inwestorami.

ZLECENIODAWCA	INWESTOR	ZAKRES	WARTOŚĆ NETTO KONTRAKTU	TERMIN REALIZACJI WG UMOWY
MONTING SP. z o.o.	GHELAMCO POLAND SP Z O.O SP.K , PLAC	DOSTAWA BIEGÓW SCHODOWYCH	651 000,00 zł	09.2017-12.2018

EUROPEJSKI 1 , 00-
844 WARSZAWA

SVARTESJO - VIKHEM	GB BYGGNADS AB	DOSTAWA : ŚCIANY PREFABRYKOWANE , BALKONY , SPOCZNIKI, BIEGI SCHODOWE, STROP FILIGRAN (podzlecony do elbet)	2 162 262,00 zł	01.07.2018- 16.11.2018
WPW INVEST SP. Z O.O.	LIDL POLSKA SP. ZO.O. - OSTROŁĘKA	DOSTAWA : SŁUPY , DŹWIGARY , PŁATWIE , DOK, ŚCIANY BELKI , BIEGI	393 700,00 zł	
BUDEM SP. Z o.o.		DOSTAWA : BALKONY	13 600,00 zł	paź.18
BAUDZIEDZIC SP.Z O.O , SP. K	LIDL POLSKA SP. ZO.O. - TARNÓW	DOSTAWA : SŁUPY , DŹWIGARY , PŁATWIE , DOK, ŚCIANY BELKI , BIEGI	407 400,00 zł	SŁUPY: 15.10.2018- 19.10.2018 PŁATWIE,BELKI: 20.11.2018- 30.11.2018 DŹWIGARY 20.11.2018- 30.11.2018 ŚCIANY SCHODY , DOK 22.10.2018- 24.10.2018
WPW INVEST SP. Z O.O.	PKS W ŁODZI SP. Z O.O. BUDYNEK LIDL ŁÓDŹ	DOSTAWA : BIEGI , ŚCIANY PRZYDOKOWE	22 000,00 zł	15.10.2018- 15.10.2018
SMIDMEK		DOSTAWA: ŚCIANY PREFABRYKOWANE	13 271 559,00 zł	26.11.2018-12.2020
BISTA MEKAN AB		WYPRODUKOWANIE : PODWALINY PREFABRYKOWANE	32 790,00 zł	43 TYDZIEŃ 2018
ERESCO SP. Z O.O. , SP.K	FLIEGEL TEXTILSERVICE	DOSTAWA : SŁUPY, BELKI	170 000,00 zł	06.11.2018- 14.11.2018
POL-SWED PROJEKT SP. Z O.O.	ERUS SP. Z O.O. UL.PARTYZANTÓW 8/53 , 80-254 GDAŃSK	DOSTAWA: SŁUPY , DŹWIGARY , PŁATWIE , ŚCIANY , BELKI, BIEGI SCHODOWE , DOK	364 000,00 zł	12.11.2018- 04.01.2019
N&M BAU SP. Z o.o.	RIJK ZWAAN POLSKA SP. Z O.O.	DOSTAWA : SŁUPY , BELKI , PODWALINY	175 000,00 zł	08.01.2019- 14.01.2019

Źródło: Emitent

Spółka prowadzi zaawansowane negocjacje i rozmowy handlowe co do planowanych dostaw elementów prefabrykowanych z następującymi podmiotami:

- Bonav AB; Spółdzielnia Mieszkaniowa Bielawa; Pean AB; JSB AB; Skanska AB; Hauschild & Siegel AB; NCC AB; NK Solid Bygg AB; FL Bygg AB; Betonmast AB; Dahl AS; CASA AS; Arpe & Kjeldsholm AS; C4 HUS AB; Bj Svets AB; Ed Bygg AB; Litana ir Ko;

Ponadto produkowane w zakładzie w Sochaczewie elementy prefabrykowane spółka planuje dostarczać dla:

- projektów realizowanych przez BGKN S.A. wg zapotrzebowań zgłaszanych przez BGKN w oparciu o podpisany w kwietniu 2018 r. list intencyjny,
- projektów deweloperskich realizowanych w ramach Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.

6. Zarys ogólny działalności Emitenta

6.1. Działalność podstawowa

HM Inwest jest deweloperem mieszkaniowym, prowadzącym budowę i sprzedaż przede wszystkim na rynku warszawskim, koncentrując się na budownictwie wielorodzinnym, z niewielkim udziałem lokali usługowych w parterach budynków. Realizacja inwestycji odbywa się przy współpracy z generalnymi wykonawcami, których działania są nadzorowane przez Spółkę.

Do grupy klientów Spółki należą przede wszystkim klienci indywidualni nabywający lokale mieszkalne na własne potrzeby oraz w celach inwestycyjnych. Dwa projekty, w Katowicach oraz w Warszawie (łącznie ok. 200 mieszkań), zostały wybudowane dla Funduszu Mieszkań na Wynajem, zarządzanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Projekty deweloperskie

Spółka prowadzi działalność przede wszystkim na rynku warszawskim, koncentrując się na budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, z niewielkim udziałem lokali usługowych w parterach budynków.

Realizowane projekty charakteryzują się innowacyjnością oraz funkcjonalnością. W zdecydowanej większości projekty te zlokalizowane są na warszawskiej Pradze (Grochów, Gocławek, Targówek) oraz w dzielnicy Włochy.

Spółka obecna jest również na rynku aglomeracji śląskiej oraz uruchomiła w 2018 r. dwa projekty w Poznaniu.

Największym dotychczas zrealizowanym projektem Spółki była inwestycja licząca blisko 150 lokali zlokalizowana w Katowicach przy ul. Pułaskiego. Wszystkie mieszkania trafiły do Funduszu Mieszkań na Wynajem, zarządzanego przez BGK. Wszystkie lokale zostały wykończone przez Spółkę w standardzie „pod klucz”. Końcowe rozliczenie transakcji nastąpiło w II kwartale 2017 r. Budynek w stanie deweloperskim został rozliczony w grudniu 2016 r.

Strategia Spółki polega na realizacji projektów na gruntach 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 najczęściej w przeciągu 1 kwartału. HM Inwest podczas realizacji inwestycji korzysta z usług zewnętrznych Generalnych Wykonawców oraz własnych biur sprzedaży.

W poniższej tabeli zaprezentowane są projekty mieszkaniowe ukończone przez Emitenta w okresie od 2012 r. do 30.09.2018 r.:

Nazwa projektu	Miejscowość	Lokalizacja	Rok budowy	PUM ¹	Liczba lokali	Przychody ze sprzedaży netto (mln zł)
Zgierska 9	Warszawa	Praga Południe	2012	1 200	22	8,8
Domeyki 19	Warszawa	Praga Południe	2013	550	9	3,4
Sulejowska 20	Warszawa	Praga Południe	2013	700	11	4,3
Opolska 17	Warszawa	Katowice	2013	3 000	28	14,5

Morgowa 1	Warszawa	Praga Południe	2014	2 300	29	12,9
Zana 14	Warszawa	Praga Południe	2015	400	8	2,9
Nizinna 29	Warszawa	Praga Południe	2015	700	13	4,4
Siedlecka	Warszawa	Praga Północ	2016	1 400	30	9,7
Pułaskiego ²	Katowice	Śródmieście	2016	8 300	147	43,6
Kordeckiego 45	Warszawa	Praga Południe	2016	900	17	6
Tarnobrzaska 3	Warszawa	Praga Południe	2016	400	8	2,5
Terespolska ²	Warszawa	Praga Południe	2017	3 200	49	20,0
Garibaldięgo	Warszawa	Praga Południe	2017	1 700	27	12,8
Katuszyńska	Warszawa	Praga Południe	2017	1 200	24	9,5
Anin Park	Warszawa	Wawer	2018	3 400	52	24,5
Domeyki 19	Warszawa	Praga Południe	2018	1 200	23	7,6
Suma				29 350	474	179,8

¹ Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań

² Projekt realizowany w ramach współpracy z Funduszem Mieszkań na Wynajem - inicjatywą Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości

Spółka od początku swojej działalności do końca 3Q 2018 r. ukończyła budowę 37 inwestycji o łącznej powierzchni ok. 54 tys. m² PUM, z czego blisko 11 tys. m² PUM (202 lokale) zostało ukończonych w 2016 r., a ok 6 tys. m² PUM (100 lokali) w 2017 r.

Projekty deweloperskie w trakcie realizacji

Nazwa projektu	Miejscowość	Lokalizacja	Planowany termin ukończenia	PUM ¹ /PU	Liczba lokali	Lokale sprzedane ² (na 30.11.2018)	Szacowany przychód netto (mln zł)
Bulwary Augustówka	Warszawa	Mokotów	3Q 2019	8 850	152	72	60,0
Karpia	Poznań	Stare Miasto	4Q 2020	13 560	261	41	60,1
Niemena	Poznań	Nowe Miasto	4Q 2020	6 700	114	0	41,1
Talarowa/Mehoffera	Warszawa	Białołęka	4Q 2020	2 400	47	0	17,1
Osiecka	Warszawa	Praga Południe	3Q 2020	2 200	40	0	17,8
Suma				33 710	614	113	196,1

¹ Łączna powierzchnia użytkowa

² Umowy rezerwacyjne i deweloperskie

Obecnie Spółka jest w trakcie realizacji trzech projektów mieszkaniowych w Warszawie, w dzielnicach Praga Południe oraz Mokotów, które docelowo liczyć mają 239 lokali oraz dwóch projektów mieszkaniowych w Poznaniu na łącznie 375 lokali. Planowane terminy zakończenia budów przypadają odpowiednio na 2019 oraz 2020 r. Wśród projektów, których planowany termin oddania przypada na rok 2019 (inwestycja Bulwary Augustówka) 46% lokali zostało sprzedanych wg stanu na 30.11.2018 r.

Bulwary Augustówka (Mokotów)

Spółka prowadzi inwestycję przy ul. Augustówka na warszawskim Mokotowie, która jest zlokalizowana niedaleko Jeziorka Czerniakowskiego. Projekt będzie obejmował dwa IV i V kondygnacyjne budynki, w których powstanie 152 lokale o łącznej powierzchni użytkowej 8 550 m². Planowany termin zakończenia budowy to 3Q 2019 r. Szacowanie przychody ze sprzedaży projektu to 60 mln zł.



Karpia (Poznań)

Spółka z dniem 28 września 2018 r. uzyskała ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę na realizację inwestycji przy ul. Karpia w Poznaniu. Po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę rozpoczęta została realizacja budowy. Projekt będzie obejmował 3 pięciokondygnacyjne budynki, w których powstanie 261 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 13 560 m². Projekt może być zrealizowany w ramach współpracy z Funduszem Mieszkań na Wynajem - inicjatywą Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości. Planowany termin zakończenia budowy to 4Q 2020 r. Szacowanie przychody ze sprzedaży projektu to 60,1 mln zł (przy budowie dla BGKN).



Osiecka (Warszawa)

Z dniem 12 września 2018 r. spółka zależna Emitenta uzyskała ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę inwestycji ul. Osieckiej na warszawskiej Pradze Południe. Po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę rozpoczęta została realizacja budowy. Projekt będzie obejmował budowę, w ramach której powstanie 40 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 200 m². Spółka ma podpisaną umowę przedwstępną nabycia nieruchomości. Planowany termin zakończenia budowy to 3Q 2020 r. Szacowanie przychody ze sprzedaży projektu to 17,8 mln zł.



Projekty deweloperskie planowane do uruchomienia w 2019 roku

Nazwa projektu	Miejscowość	Lokalizacja	Planowany termin rozpoczęcia	Planowany termin ukończenia	PUM ¹	Liczba lokali	Szacowany przychód netto (mln zł)
Koprzywiańska	Warszawa	Praga Południe	1Q 2019	4Q 2020	1 120	20	8,8
Tarnowiecka	Warszawa	Praga Południe	1Q 2019	1Q 2021	7 800	120	57,1
Ursus*	Warszawa	Ursus	2019	2021	4 500	107	31,3
Suma					13 420	247	97,2

¹ Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań

** podpisana umowa przedwstępna zakupu gruntu*

Spółka planuje rozpocząć budowę 3 inwestycji w Warszawie w 2019 roku. Łącznie Spółka planuje wybudować 247 lokali o całkowitej powierzchni mieszkalnej wynoszącej ponad 13 tys. m².

Ursus (Warszawa)

Spółka planuje w 2019 r. wprowadzić do sprzedaży inwestycję na warszawskim Ursusie. Projekt będzie obejmował budowę, w ramach której powstanie 107 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4 500 m². Spółka ma podpisaną umowę przedwstępną nabycia nieruchomości. Planowany termin zakończenia budowy to 2021 r. Szacowanie przychody ze sprzedaży projektu to 31,3 mln zł. Spółka nie podaje dokładnych terminów rozpoczęcia sprzedaży i budowy ze względu na wątpliwości co do stosowania specustawy mieszkaniowej.



Tarnowiecka (Warszawa)

Spółka planuje w 1Q 2019 r. wprowadzić do sprzedaży inwestycję na ul. Tarnowieckiej na warszawskiej Pradze Południe. Projekt będzie obejmował budowę, w ramach której powstanie 120 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 7 800 m². Spółka ma już nabyty grunt pod ten projekt. Planowany termin zakończenia budowy to 1Q 2021 r. Szacowanie przychody ze sprzedaży projektu to 57,1 mln zł.

W dniu 19 września 2018 r. Emitent uzyskał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę na realizację inwestycji (decyzja z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy nr 321/18). Decyzja nie jest jeszcze ostateczna i Emitent planuje rozpoczęcie prac budowlanych z chwilą uzyskania ostateczności przedmiotowej decyzji. Start budowy i sprzedaży uzależniony jest od prawomocnej decyzji na rozbiórkę istniejącej nieruchomości.



Koprzywiańska (Warszawa)

Spółka planuje w 1Q 2019 r. wprowadzić do sprzedaży inwestycję na ul. Koprzywiańskiej na warszawskiej Pradze Południe. Projekt będzie obejmował budowę, w ramach której powstanie 20 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 120 m². Spółka ma już nabyty grunt pod ten projekt. Planowany termin zakończenia budowy to 4Q 2020 r. Szacowanie przychody ze sprzedaży projektu to 8,8 mln zł.

Postępowanie w sprawie wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę na realizację inwestycji przy ul. Koprzywiańskiej 2 w Warszawie jest w toku. Szacowany termin rozpoczęcia uzależniony jest od pozyskania generalnego wykonawcy dla projektu.



Nieruchomości inwestycyjne

Grupa HM Inwest jest właścicielem nieruchomości komercyjnej w Bytomiu przy ul. Moniuszki 22, z której uzyskuje przychody z najmu. Na dzień 30.09.2018 r. wartość nieruchomości w bilansie Spółki wyniosła 3 130 tys. zł. Nieruchomość w Bytomiu przy ul. Moniuszki 22 jest w całości wynajmowana Spółce Inwestor HM sp. z o.o. – podmiot powiązany osobowo. Umowa nie ma charakteru uzależniającego – Strony obowiązuje 1 miesięczny okres wypowiedzenia.

Poniżej przedstawiono opis nieruchomości:

Budynek w Bytomiu przy ul. Moniuszki 22 – nieruchomość inwestycyjna

Budynek wybudowany został na początku XX wieku i od momentu powstania przeznaczony był do funkcji administracyjno-biurowych. W ostatnich latach biurowiec został całkowicie wyremontowany i zmodernizowany.

Na tyłach kamienicy znajduje się duży parking na około 40 miejsc postojowych do wyłącznego korzystania przez Użytkowników przedmiotowej nieruchomości. Wykonana przez nas brama wjazdowa zapewnia nie tylko wyłączność parkingu dla naszych Najemców i ich Klientów, ale gwarantuje też bezpieczeństwo pozostawianych tam samochodów. Budynek zaopatrzone został w nowoczesną windę, a ponadto dostosowany jest w całości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Na każdym piętrze znajdują się ogólnodostępne toalety, pomieszczenia socjalne oraz pomieszczenia techniczne do dyspozycji naszych Klientów. Budynek posiada system monitoringu — kamer rejestrujących każdą zewnętrzną stronę budynku oraz wewnętrzną instalację alarmową.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ok. 1500 m². Na parterze znajdują się dwa lokale usługowe z dużymi przeszklonymi witrynami, każdy po ok. 130 m² oraz duża przestronna Sala Konferencyjna o powierzchni ok. 150 m². Pozostałe pietra budynku podzielone zostały na ok. 30 lokali biurowych, które przystosowane są również do funkcji usługowych. Rozplanowanie wewnętrzne pozwala na dowolne łączenie i dzielenie pomieszczeń, co sprawia że wynajmując można dowolny metraż w modułach: 15m², 30m², 45m², 60m², 75m², 90m², 150m², 200m². Każdy z lokali posiada pełne okablowanie telefoniczne i komputerowe oraz instalację wodno-kanalizacyjną.

Budynek wynajmowany jest w całości jednej firmie.

Działalność produkcyjna

Emitent, w ramach spółki zależnej HM Factory Sp. z o.o., rozpoczął projekt budowy i wdrożenia technologii prefabrykacji dla projektów deweloperskich Emitenta. HM Factory Sp. z o.o. zakupiła już linie produkcyjne oraz know-how równocześnie pracując nad przygotowaniem nowej koncepcji fabryki.

Aktualnie zakład produkcyjny w Sochaczewie zakłada roczną produkcję na poziomie 35 000 m³ lub 175 000 m², linię produkcyjną do ścian 40 stołów – 15 000 m² miesięcznie, 2 stoły uchylone o wymiarach 4,0m x 9m, linię produkcyjną do słupów i belek – 130 m³ dziennych możliwości, linię do produkcji zbrojenia, linię do produkcji elementów indywidualnych oraz budowę nowej części hali.

Standardowymi produktami HM Factory Sp. z o.o. są: ściany warstwowe, ściany pełne, balkony, schody szare i z finalnym wykończeniem, cokoły, belki i słupy, elementy sprężone. Jednocześnie HM Factory Sp. z o.o. współpracuje z partnerami produkującymi płyty stropowe. Dzięki własnej współpracy i bliskiej współpracy z partnerami, HM

Factory Sp. z o.o. jest w stanie zaoferować komplet elementów dla budynków mieszkalnych. W zakresie prac oferowanym przez HM Factory Sp. z o.o. znajdują się: wsparcie technologiczne na każdym etapie realizacji, prace projektowe z uwzględnieniem obliczeń statycznych, modelowaniem 3d, rysunków warsztatowych i montażowych, produkcja wysokiej jakości elementów prefabrykowanych, dostawa przy pomocy wyspecjalizowanego transportu, prace montażowe wraz z niezbędnym zapleczem i materiałami. Dodatkowo HM Factory Sp. z o.o. oferuje koordynację i wsparcie niezbędne w przeprowadzeniu procesu projektowego z uwzględnieniem prefabrykacji dla wszelkich rodzajów inwestycji.

Założenia nowej koncepcji uwzględniają roczne możliwości produkcyjne na poziomie 360 000 m³ lub 1 800 000 m²; 20 000 m² linii do produkcji zbrojenia, 4 linie produkcyjne do elementów prefabrykowanych oraz około 120-140 zatrudnionych osób.

W chwili obecnej Emitent podejmuje działania w celu zwiększenia mocy produkcyjnych fabryki w Sochaczewie poprzez:

1. Uruchomienie obecnej linii produkcyjnej do jej zakładanej optymalnej efektywności. W tej chwili w związku z obecnym procesem produkcyjnym wykorzystywane jest maksymalnie 30% mocy produkcyjnych linii do elementów płaskich. Poprzez niewielką inwestycję, zmianę procesu produkcji, optymalizację i wprowadzenie nowych założeń HM Factory Sp. z o.o. zakłada uzyskanie w pierwszym kwartale przyszłego roku wykorzystania mocy produkcyjnych około 80%.

2. Inwestycja w dwa lub trzy dodatkowe stoły do produkcji ścian o większych gabarytach. W tej chwili oprócz ww. linii produkcyjnej w fabryce w Sochaczewie znajdują się dwa stoły, które mogą produkować elementy wielkości 10,5m x 4,0m. HM Factory Sp. z o.o. planuje w niedalekiej przyszłości dokupić ich więcej. W chwili obecnej trwa proces zbierania ofert, zaś szacowany koszt jednego stołu z dostawą i montażem to pomiędzy 40 000 EUR – 55 000 EUR.

Niezależnie od tych działań ukierunkowanych na zwiększenie mocy produkcyjnej fabryki w Sochaczewie, Emitent prowadzi działania w celu pozyskania technologii od inwestora strategicznego, która umożliwi zbudowanie nowej dodatkowej fabryki, której moc produkcyjna szacowana jest wstępnie na około 1 900 000 m² elementów na rok, co można przełożyć na około 760 000 m² PUM rocznie.

Obie ścieżki działań są od siebie niezależne.

Współpraca z BGK Nieruchomości

Stosownie do listu intencyjnego w przedmiocie dostawy prefabrykatów dla realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach programu „Mieszkanie PLUS” zawartego z BGK Nieruchomości S.A. z dnia 13 kwietnia 2018 r., BGK Nieruchomości ma zamiar rozpocząć zamawianie elementów prefabrykowanych od wybranego Partnera (wybranych Partnerów), na potrzeby budowy budynków wielorodzinnych przy realizacji projektów inwestycyjnych w ramach programu „Mieszkanie Plus”, nie wcześniej niż od połowy 2019 r.

Wcześniej Emitent współpracował z BGK Nieruchomości S.A. przy realizacji dwóch inwestycji: w Katowicach przy ul. Pułaskiego – 149 lokali, w tym lokale usługowe i garaże podziemne – około 8200 m² PUM i PUU oraz w Warszawie przy ul. Terespolskiej 17 – 42 lokali, w tym lokale biurowe i usługowe wraz z garażem podziemnym – około 3200 m² PUM i PUU. Stosownie do listu referencyjnego z 22 listopada 2017 r. BGK Nieruchomości rekomenduje Emitenta jako rzetelnego i profesjonalnego generalnego realizatora inwestycji, znającego i stosującego nowoczesne technologie podczas realizacji inwestycji. Wszystkie prace wykonywane były sprawnie, terminowo i zgodnie z wszelkimi zasadami sztuki budowlanej.

Możliwości produkcyjne fabryki HM Factory Sp. z o.o. w Sochaczewie w wyniku realizowanych kontraktów z podmiotami ze Skandynawii, nie ograniczają możliwości współpracy w ramach programu „Mieszkanie Plus”. Dodatkowo, na dzień sporządzenia Prospektu znacząca większość kontraktów z podmiotami ze Skandynawii została zrealizowana. Aktualnie, HM Factory Sp. z o.o. kończy realizację kontraktu z Vikhem, zaś kontrakt realizowany na rzecz Smidmek trwa 18 miesięcy w związku z czym angażuje maksymalnie 20% możliwości produkcyjnych fabryki w Sochaczewie. Podsumowując, Emitent nie widzi ryzyka dla możliwości realizacji zamówień na rzecz BGK Nieruchomości S.A.

Nowa Strategia Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.

W I półroczu 2018 r. Spółka opracowała dokument – Nowa Strategia Grupy HM Inwest S.A. Zakres prac nad Nową Strategią obejmował:

1. Opracowanie nowej struktury organizacyjnej

- Weryfikacje potrzeb organizacji pod kątem rozwoju
- Analizę „logiki” struktury organizacyjnej
- Porównanie z konkurencją, analiza opisu stanowisk pracy
- Opracowanie nowej struktury organizacyjnej
- Opracowanie opisów stanowisk pracy
- Opracowanie struktury grupy kapitałowej

2.Weryfikacje i aktualizacje procesów

- Analizę istniejących procesów
- Analizę wymogów prawnych
- Aktualizacje i opracowanie nowych procesów
- Identyfikacje odpowiedzialności, dokumentów itp.

3.Opracowanie Bazy Wiedzy

- Określenie formuły i struktury Bazy Wiedzy
- Określenie powiązanych procedur związanych z tworzeniem i utrzymaniem Bazy Wiedzy
- Opracowanie wstępnej wersji bazy kontrahentów
- Identyfikacja rozwiązań IT w tym obszarze

4.Ocena rozwiązań IT

- Ocena istniejących rozwiązań
- Analiza trendów rynkowych IT w obszarze budownictwa i działalności deweloperskiej
- Identyfikacja potencjalnych rozwiązań oraz dostawców

Głównymi celami opracowania Nowej Strategii było:

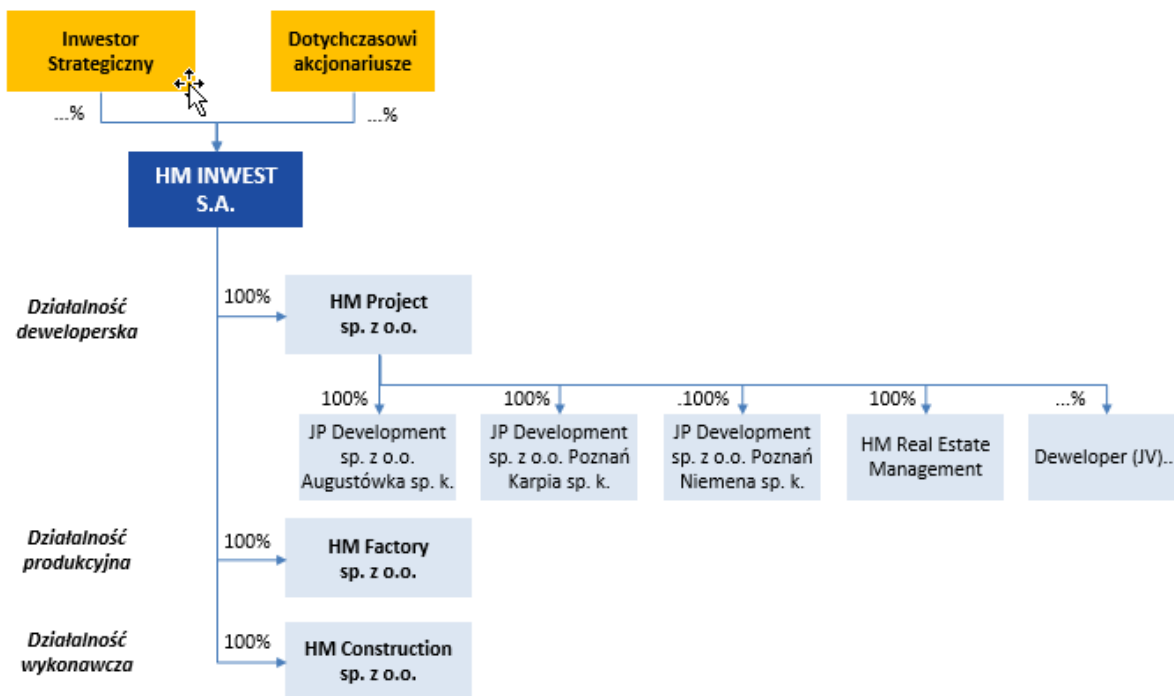
1. Modyfikacja kształtu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.
2. Zmiana struktury organizacyjnej HM Inwest S.A.
3. Regionalizacja działalności
4. Poszerzenie obszarów działalności
5. Wzrost liczby sprzedawanych mieszkań do poziomu 500 rocznie i więcej
6. Poprawa efektywności, optymalizacja procesów

Docelowe obszary działalności Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.

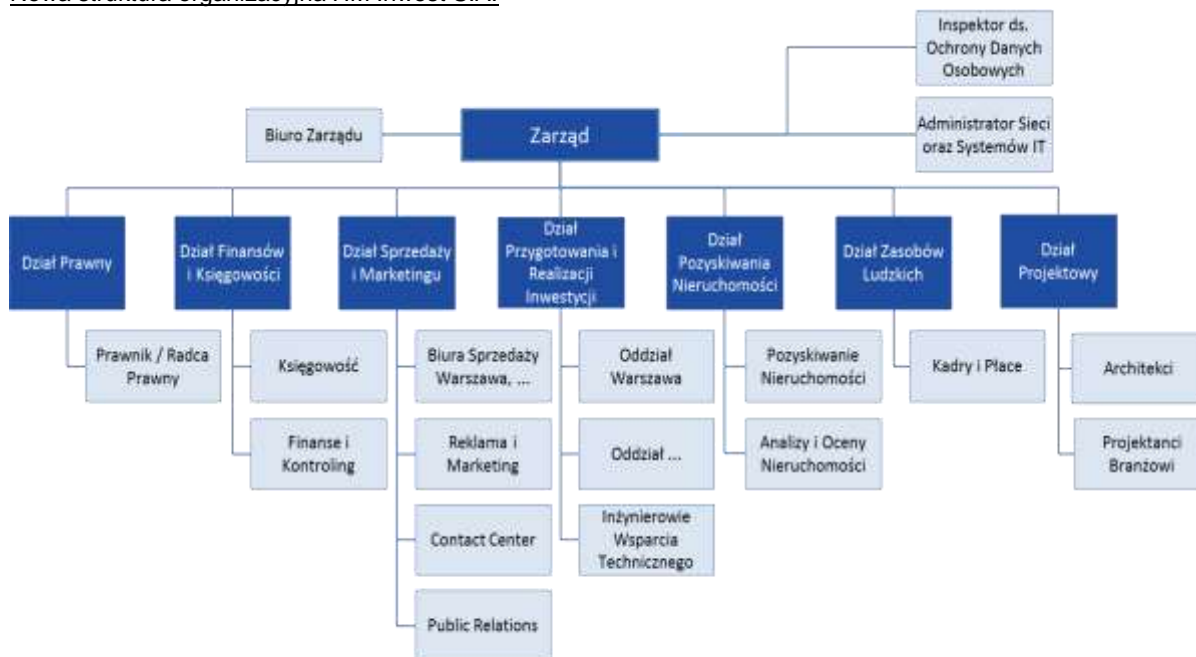
Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność wykonawczo-projektowa (od 2020 r.)
<ul style="list-style-type: none"> • Realizacja projektów deweloperskich w segmentach 	<ul style="list-style-type: none"> • Produkcja elementów prefabrykowanych umieszczanych na własnych lub obcych 	<ul style="list-style-type: none"> • Realizacja usług generalnego wykonawstwa w szczególności na rzecz

mieszkaniowym komercyjnym oraz inwestycjach deweloperskich	własnych inwestycji deweloperskich
<ul style="list-style-type: none"> Realizacja własnych projektów deweloperskich w ramach SPV Realizacja projektów wspólnie z ko-inwestorami zewnętrznymi wnoszącymi do spółki np. grunty / działki lub gotowy projekt Realizacja projektów poprzez przejmowanie lokalnych deweloperów Zarządzanie nieruchomościami – w szczególności wybudowanymi w ramach własnych projektów deweloperskich 	<ul style="list-style-type: none"> W początkowym etapie zakłada się współpracę ze zweryfikowanymi firmami wykonawczymi W przypadku inwestycji realizowanych w oparciu o moduły prefabrykowane zakłada się realizację (montaż) albo poprzez własną spółkę wykonawczą albo certyfikowane firmy zewnętrzne Realizacja usług projektowych w szczególności na rzecz własnych inwestycji deweloperskich Tworzenie dedykowanych wehikułów inwestycyjnych w celu pozyskiwania finansowania dla realizacji własnych projektów

Przyszły kształt Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.



Nowa struktura organizacyjna HM Inwest S.A.



Celem posiadania księgi procesów była poprawa sprawności organizacyjnej, uzupełnienie innych dokumentów organizacyjnych w tym opisu stanowisk, standaryzacja czynności, szukanie usprawnień oraz przyspieszenie włączania nowych pracowników w wykonywanie obowiązków.

Celem zbudowania Bazy Wiedzy było zgrupowanie w jednym miejscu kluczowych informacji niezbędnych do sprawnego funkcjonowania Grupy HM Inwest S.A. W Bazie Wiedzy są gromadzone informacje oraz narzędzia adekwatne dla właściwych komórek organizacyjnych.

6.2. Główne rynki, na których Emitent prowadzi działalność w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Rynek nieruchomości mieszkaniowych

W 2017 r. na pierwotnym rynku mieszkań odnotowano rekordowo wysoką liczbę transakcji w historii polskiego rynku deweloperskiego. Publiczne spółki deweloperskie zaraportowały w 2017 r. łączną sprzedaż ok. 22% wyższą niż w 2016 r. oraz 15% wyższą niż w 2015 r. W pierwszych trzech kwartałach 2018 r. widoczny jest niewielki spadek sprzedaży u deweloperów giełdowych, który wyniósł -9,6% r/r.

Podaż na rynku pierwotnym - wg danych REAS w III kwartale 2018 r. na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży ok. 15,5 tys. mieszkań, tj. o ok. 10,8% mniej niż w 3Q 2017 r. Łącznie w ostatnich czterech kwartałach na rynek trafiło 63,1 tys. nowych lokali, co oznacza spadek o 9,5% r/r. Jako przyczyny spadku oferty deweloperzy najczęściej wymieniają wydłużające się procesy administracyjne oraz rosnące koszty wykonawstwa.

Popyt – wg danych REAS, w 2017 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 72,7 tys. lokali, czyli o 17,3% więcej niż w 2016 r. i 107% więcej niż w 2007 r., który był najlepszym rokiem poprzedniej hossy mieszkaniowej. W 3Q 2018 r. sprzedano ponad 14,2 tys., a więc ok. 8,9% mniej niż w poprzednim kwartale. Jako przyczynę spadku/wyhamowania dynamiki popytu należy wskazać malejącą ofertę - niewystarczającą podaż oraz wzrost cen nieruchomości.

Wg REAS, biorąc pod uwagę wolumen sprzedaży odnotowany ciągu ostatnich 4 kwartałów, łącznie na sześciu największych rynkach w Polsce czas wyprzedzania obecnej oferty wynosi 3,0 kwartału. Jest to najniższa wartość tego wskaźnika w latach 2008-2017.

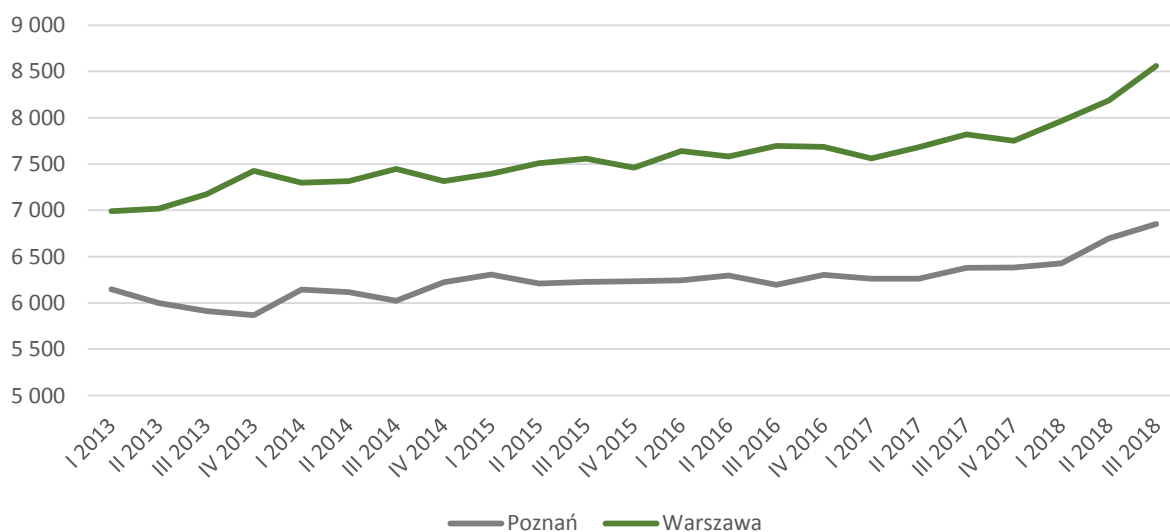
Prognozy – w ostatnich miesiącach inflacja ustabilizowała się w okolicach 2% co oddala perspektywę wzrostu stóp procentowych. Pewną niewiadomą dla dalszego rozwoju rynku jest program Mieszkanie Plus, którego założenia

wciąż się zmieniają. Wydaje się jednak że nie powinien on mieć istotnego wpływu na rynek w największych aglomeracjach. Obecnie największą niewiadomą wg wielu ekspertów jest zdolność deweloperów do szybkiego uzupełniania podaży, która nadążałaby za bardzo dużym popytem.

Zagrożenia - zdaniem analityków, najpoważniejszymi zagrożeniami dla utrzymania koniunktury na rynku mieszkaniowym są:

- ewentualny wzrost stóp procentowych, który z jednej strony może zmniejszyć liczbę inwestycyjnych zakupów mieszkań (poprzez wzrost atrakcyjności lokat bankowych), a z drugiej zwiększyć koszt kredytów hipotecznych;
- mniejsza dostępność gruntów położonych w atrakcyjnych lokalizacjach;
- rosnące koszty generalnego wykonawstwa oraz niedobór siły roboczej, które mogą wywierać presję na uzyskiwane przez deweloperów marże, a następnie spowodować istotny wzrost cen oferowanych mieszkań oraz prowadzić do istotnych opóźnień w procesach budowlanych.

Poniższy wykres przedstawia średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu i Warszawie.



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych

Analizując warszawski rynek mieszkaniowy, na którym działa Emitent, od 2013 r. można zaobserwować powolny trend wzrostowy cen mieszkań na rynku pierwotnym. W okresie ostatnich dwunastu miesięcy (3Q 2017 - 3Q 2018) wzrost cen transakcyjnych wyniósł 9,5%. Podobna sytuacja obserwowana jest na rynku poznańskim, gdzie Emitent wprowadził do sprzedaży dwie inwestycje w 2018 r., w ostatnich 12-miesiącach ceny transakcyjne wzrosły o 7,4%.

6.3. Czynniki nadzwyczajne, które miały wpływ na działalność podstawową Emitenta lub jego główne rynki

Na coraz wyższe wyniki sprzedażowe w analizowanym okresie miały wpływ różne czynniki:

- Utrzymujące się niskie stopy procentowe w połączeniu z koniecznością posiadania zwiększonego wkładu własnego od stycznia 2017 roku, a także zapowiedziami podwyższenia marży kredytów hipotecznych – spowodowały przyspieszenie decyzji zakupu mieszkania nabywców zainteresowanych skorzystaniem z kredytu hipotecznego na dotychczasowych warunkach;
- Niskie oprocentowanie depozytów oraz prognozy przewidujące utrzymywanie się takiego zjawiska w najbliższych kilkunastu miesiącach sprzyjały wysokiej aktywności nabywców dokonujących zakupu w celu późniejszego odnajęcia lokalu.

6.4. Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych

Według oświadczenia Emitenta nie występuje uzależnienie Emitenta od patentów i licencji, umów przemysłowych, handlowych oraz finansowych ani od nowych procesów produkcyjnych.

Poniżej przedstawiono informacje o umowach, które Emitent uznaje za istotne, zawieranych w zwykłym toku działalności. Za umowy istotne Emitent uznaje obowiązujące umowy, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta, tj. kwotę 2.606.052,44 zł oraz które mają istotne znaczenie dla działalności prowadzonej przez Emitenta.

Umowa o roboty budowlane w trybie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 27 kwietnia 2017 r. pomiędzy JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. (Zamawiający) a „Instalbud” Sp. z o.o. (Wykonawca)

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie w ramach generalnego wykonawstwa robót budowlanych polegających na realizacji Inwestycji tj. Zespołu budynków wielorodzinnych z usługami w parterze i garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Augustówka.

Roboty budowlane zostaną wykonane przez Wykonawcę do dnia 31 maja 2019 r.

Wartość umowy: 26.050.000,00 zł netto.

Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego – w wysokości 5% wartości umowy.

W razie opóźnienia Zamawiającego z zapłatą za wymagalną fakturę, Wykonawcy przysługuje prawo odsetek ustawowych od opóźnionej kwoty.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:

- 1) za każdy dzień opóźnienia Wykonawcy w wykonaniu etapu robót – w wysokości 0,05% wartości umowy,
- 2) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru końcowego lub częściowego robót lub w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,05% wartości umowy,
- 3) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy – w wysokości 5% wartości umowy.

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych w drodze ewentualnego postępowania sądowego.

„Instalbud” Sp. z o.o. jest stałym partnerem spółek z Grupy Kapitałowej Emitenta. Spółka posiada wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej, zapoczątkowane w 1989 r., zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Zajmuje się budową obiektów i instalacji w różnej technologii i zakresie, jest to m.in. budownictwo mieszkaniowe, inwestycje przemysłowe czy też użyteczności publicznej wraz z infrastrukturą, budownictwo przemysłowe, remonty, rozbudowy i modernizacje obiektów istniejących.

Umowa o generalne wykonawstwo zawarta w dniu 10 stycznia 2017 r. pomiędzy Emitentem (Zamawiający) a BOJPOL Sp. z o.o. (Wykonawca)

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie przez Wykonawcę robót budowlanych polegających na realizacji inwestycji – budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym zlokalizowanym w Warszawie przy ul. Domeyki.

Wartość umowy wynosi 3.870.000 zł netto.

Wykonawca wykona wszystkie roboty budowlane najpóźniej do dnia 30 września 2019 r.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:

- 1) w wypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 10% wartości umownego wynagrodzenia Wykonawcy netto,

- 2) za każdy dzień opóźnienia Wykonawcy w wykonaniu etapu robót – w wysokości 0,1% wartości umownego wynagrodzenia Wykonawcy netto,
- 3) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru końcowego lub częściowego robót lub w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,1% wartości umownego wynagrodzenia Wykonawcy netto,
- 4) za każdy dzień opóźnienia Wykonawcy w wykonaniu obowiązków umownych – w wysokości 0,1% wartości umownego wynagrodzenia Wykonawcy netto,
- 5) za każdy dzień opóźnienia Wykonawcy w wykonaniu obowiązku wydania Zamawiającemu przedmiotu umowy – w wysokości 0,1% wartości umownego wynagrodzenia Wykonawcy netto,
- 6) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia Wykonawcy netto,
- 7) nieprzestrzegania warunków bhp, ppoż., i nieutrzymania porządku na budowie – w wysokości 500 zł netto.

Zamawiający zapłaci wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego - w wysokości 10% wynagrodzenia Wykonawcy netto.

Umowa w sprawie świadczenia usług zawarta w dniu 15 marca 2018 r. pomiędzy Emitentem a Xiaohui Zeng (Zleceniobiorca)

Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Zleceniobiorcy do podjęcia działań w celu:

- 1) spowodowania, że Inwestor Strategiczny (podmiot pochodzący z Chin) podpisze z Emitentem umowę sprzedaży akcji/umowę inwestycyjną lub
- 2) spowodowania, że Emitent albo jego podmiot powiązany lub zależny podpiszą porozumienie w imieniu Emitenta dotyczące dostaw prefabrykatów oraz zostanie zapewnione rozwiązanie finansowe niezbędne do sfinansowania budowy fabryki i zapewnienia maszyn niezbędnych do wyprodukowania prefabrykatów albo dostarczenia pierwszej partii prefabrykatów.

Wartość umowy wynosi 10.000 zł.

Celem zawarcia umowy było 1) zainteresowanie Emitenta rozwojem swojej działalności gospodarczej i znalezienie w tym celu nowego inwestora, który mógłby poprzez kapitał i własne działania przyczynić się do rozwoju Emitenta oraz 2) zainteresowanie Zleceniobiorcy udzieleniem pomocy Emitentowi w znalezieniu nowego inwestora lub wzmocnieniu jego działalności gospodarczej poprzez zawarcie w imieniu Emitenta umów dotyczących dostaw prefabrykatów do budowy mieszkań w ramach programu „Mieszkanie Plus”.

Ad. 1)

Zleceniobiorca zobowiązał się do podjęcia działań w celu znalezienia Inwestora Strategicznego dla Emitenta zainteresowanego nabyciem ok. 70% akcji Emitenta od Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. (wcześniej Timedix Sp. z o.o.) lub uzyskaniem w inny sposób 70% akcji Emitenta. Zobowiązanie Zleceniobiorcy zostanie uznane za zrealizowane w dniu, w którym Inwestor Strategiczny uzyska tytuł prawny do akcji stanowiących większość kapitału zakładowego Emitenta lub w inny sposób przejmie bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad Emitentem lub w inny sposób przejmie kontrolę nad działalnością Emitenta (łącznie z przejęciem kontroli nad spółkami zależnymi Emitenta). Emitent jest zobowiązany do poinformowania Zleceniobiorcy o realizacji powyższego zobowiązania w terminie pięciu dni roboczych od powzięcia wiedzy o takim fakcie, a jeżeli Emitent nie zrealizuje tego obowiązku, to będzie zobowiązany do zapłaty Zleceniobiorcy kary umownej w wysokości 100.000 zł.

Ad. 2)

Niezależnie od zobowiązania, o którym mowa w pkt. 1, Zleceniobiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do tego, aby:

- a) Emitent (albo jego podmiot zależny lub powiązany) podpisał porozumienie z BGK Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie (lub jej spółką zależną lub podmiotem powiązany albo zależnym lub funduszem zarządzanym lub reprezentowanym przez BGK Nieruchomości S.A.) dotyczące dostaw prefabrykatów do budowy mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej nie mniejszej niż 300.000 m² rocznie przez okres nie krótszy niż 5 lat (w celu realizacji programu „Mieszkanie Plus” lub innego programu realizowanego

przez BGK Nieruchomości S.A. bądź fundusz zarządzany lub reprezentowany przez BGK Nieruchomości S.A.)
i

- b) Emitent (albo jego podmiot zależny lub powiązany) będzie miał zapewnione rozwiązanie finansowe niezbędne do sfinansowania budowy fabryki i zapewnienia maszyn niezbędnych do wyprodukowania prefabrykatów, o których mowa w pkt. a, albo Emitent (albo jego podmiot zależny lub powiązany) dostarczył pierwszą partię prefabrykatów dla BGK Nieruchomości S.A. (lub jej spółki zależnej lub podmiotu powiązanego albo zależnego lub funduszu zarządzanego lub reprezentowanego przez BGK Nieruchomości S.A.)

Emitent udzielił Zleceniobiorcy pełnomocnictw do realizacji czynności wchodzących w zakres umowy, które są ważne do 15 marca 2019 r.

Zapewnienie Emitentowi rozwiązania finansowego niezbędnego do sfinansowania budowy fabryki i zapewnienia maszyn niezbędnych do wyprodukowania prefabrykatów może odbywać się m.in. poprzez udzielenie pożyczek oraz emisję akcji.

Z treści umowy wynika że porozumienie na dostawę prefabrykatów będzie podpisywał Emitent albo podmiot zależny.

Xiaohu Zeng ma doświadczenie na rynku chińskim i to doświadczenie Emitent chce wykorzystać w ramach umowy zlecenia w sprawie świadczenia usług. Fakt zawarcia przedmiotowej umowy nie wyklucza samodzielnego poszukiwania kontraktów dotyczących dostawy prefabrykatów przez Emitenta.

Umowa o roboty budowlane w trybie generalnego wykonawstwa zawarta w dniu 15 października 2018 r. pomiędzy Emitentem a „Instalbud” Sp. z o.o. (Wykonawca)

Przedmiotem umowy jest powierzenie przez Emitenta i przyjęcie przez Wykonawcę do kompleksowego wykonania w ramach generalnego wykonawstwa robót budowlanych polegających na realizacji Inwestycji, tj. budowie budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym w stanie surowym otwartym oraz przebudową rowu melioracyjnego w poszerzonym zakresie o:

- a. garaż na gotowo (wraz z dostawą i montażem drzwi oraz bramy garażowej),
- b. przebudowę rowu melioracyjnego i ocieplenie ścian fundamentowych,
- c. dostawa i montaż odwodnienia liniowego wraz z ułożeniem w płycie fundamentowej kanalizacji pod posadzkowej „deszczowej”,
- d. wykonanie warstw izolacji termicznej, spadkowej i pokrycie papą stropu nad garażem i dachu płaskiego,
- e. wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu stromeego (wraz z dostawą i montażem okien dachowych i klap dymowych oraz czapkami kominowymi),
- f. wszystkie ścianki działowe w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych,

przy ul. Mehoffera/Talarowej w Warszawie na terenie działki ew. nr 51/10 obręb 4-01-22.

Wartość umowy: 5.750.000,00 zł.

Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego – w wysokości 5% wartości umowy.

W razie opóźnienia Zamawiającego z zapłatą za wymagalną fakturę, Wykonawcy przysługuje prawo odsetek ustawowych od opóźnionej kwoty.

Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:

- 1) za każdy dzień opóźnienia Wykonawcy w wykonaniu etapu robót – w wysokości 0,04% wartości umowy,
- 2) za każdy dzień opóźnienia w stosunku do terminu usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru końcowego lub częściowego robót lub w okresie gwarancji i rękojmi – w wysokości 0,02% wartości umowy,
- 3) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy – w wysokości 5% wartości umowy.

W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych w drodze ewentualnego postępowania sądowego.

Umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej zawarta w dniu 1 października 2018 r. pomiędzy Emitentem a EQUAL REAL ESTATE S.A. (Kupujący)

Przedmiotem umowy jest sprzedaż dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w Krakowie, przy ul. Aleja Jana Pawła II w obrębie ewidencyjnym 52, stanowiących działki gruntu oznaczone:

- a) nr ew. 5 i 4, o łącznej powierzchni 0,1778 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr KR1P/00239201/8;
- b) nr ew. 6, o powierzchni wynoszącej 0,0219 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw Nr KR1P/00210830/7.

Wartość umowy – 14.088.999,99 zł netto, na którą składają się:

- a) 10.934.388,38 zł netto za nieruchomość położoną w Krakowie przy ul. Aleja Jana Pawła II objętą księgą wieczystą Kw Nr KR1P/00239201/8;
- b) 1.346.811,61 zł netto za nieruchomość położoną w Krakowie przy ul. Aleja Jana Pawła II objętą Kw Nr KR1P/00210830/7;
- c) 1.807.800,00 zł netto tytułem wynagrodzenia za wszelkie przysługujące Sprzedającemu prawa do dokumentacji dotyczącej Inwestycji, w tym w szczególności autorskie prawa majątkowe, prawa do decyzji administracyjnych, prawa do wszelkich innych opinii, decyzji, postanowień administracyjnych i urzędowych, prawa do zawarcia cesji. Emitent z dniem zapłaty pozostałej części ceny w kwocie 5.115.163,98 zł przenosi na rzecz Kupującego wskazane prawa za wynagrodzeniem w kwocie 1.807.800,00 zł netto.

Strony określiły, że całość wynagrodzenia brutto w łącznej kwocie 17.329.469,98 zł zostanie zapłacona Emitentowi w następujący sposób:

- a) część ceny w kwocie 1.697.400,00 zł brutto Kupujący przekazał Emitentowi do dnia 1 października 2018 r.;
- b) kwota 10.516.906,00 zł brutto z depozytu notarialnego złożonego w dniu 1 października 2018 r. przez spółkę pod firmą Administratorzy Zabezpieczeń Sp. z o.o. w dniu okazania notariuszowi: wypisu aktu notarialnego – Protokołu przyjęcia do depozytu oraz wypisu aktu notarialnego dokumentującego umowę przeniesienia własności nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw Nr KR1P/00239201/8 i Kw Nr KR1P/00210830/7 na rzecz spółki pod firmą EQUAL REAL ESTATE S.A.;
- c) kwota 5.115.163,98 zł brutto zostanie zapłacona przez Kupującego w terminie najpóźniej do dnia 5 listopada 2018 r. na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy.

Zabezpieczenie – Kupujący poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c. w zakresie wykonania obowiązku zapłaty kwoty 5.115.163,98 zł.

Emitent wyjaśnia, że nie dokonał sprzedaży spółki St@rtup Kraków, a jedynie nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Jana Pawła II wraz z prawami do dokumentacji i pozwoleń. Podmiot St@rtup Kraków sp. z o.o. sp. k. jest nadal w Grupie Kapitałowej. Spółka nie ma jeszcze dokładnych planów co do tego podmiotu, być może zostanie on wykorzystany do realizacji innego projektu.

Umowa sprzedaży ruchomości zawarta w dniu 6 sierpnia 2018 r. pomiędzy HM FACTORY Sp. z o.o. (Kupujący) a BUSZREM S.A. (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest sprzedaż ruchomości szczegółowo opisanych w wykazie stanowiącym Załącznik do umowy oraz dwa stoły uchylne AA rding o wymiarach 10,90mx4,0m.

Wartość umowy – 9.800.000 zł netto.

Strony określiły, że cała Cena zostanie zapłacona Sprzedającemu przelewem w dwóch częściach w następujących terminach:

- 1) kwota w wysokości 500.000,00 zł brutto, stanowiąca środki własne Kupującego, w terminie do dnia 7 sierpnia 2018 r., a dyspozycja wykonania przelewu zostanie złożona 6 sierpnia 2018 r.;
- 2) kwota w wysokości 11.554.000,00 zł brutto w terminie do dnia 27 sierpnia 2018 r.

Zabezpieczenie – Kupujący zobowiązał się do wykonania powyższych obowiązków we wskazanych terminach poprzez poddanie się egzekucji wprost z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c., w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 6 sierpnia 2018 r.

Strony postanowiły, że wydanie Kupującemu Ruchomości nastąpi po zapłaceniu całej Ceny przez Kupującego jednakże nie później niż do dnia 3 września 2018 r.

Strony zobowiązały się do dnia 17 sierpnia 2018 r. zawrzeć odrębną umowę określającą zasady współdziałania i warunki współpracy obejmujące następujące zagadnienia:

- a) inwentaryzację surowców, materiałów do produkcji i ich rozliczenie;
- b) magazynowanie elementów gotowych;
- c) podwykonawstwo zleceń, które nie będą przepisane na Kupującego.

Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawarta w dniu 6 sierpnia 2018 r. pomiędzy HM FACTORY Sp. z o.o. (Kupujący) a BUSZREM S.A. (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest sprzedaż użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ul. Inżynieryjskiej, stanowiącej działki gruntu: 449/5, 449/11 i 449/12, o sposobie korzystania określonym jako Ba – tereny przemysłowe, o łącznej powierzchni 3,7841 ha oraz własności posadowionych na tym gruncie stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności budynków, objętych księgą wieczystą Kw Nr PL1O/00043087/0.

Wartość przedmiotu umowy – 15.195.000 zł netto.

Strony oświadczyły, że przed zawarciem umowy Sprzedający otrzymał od Kupującego część ceny w kwocie 2.460.000,00 zł, zaś pozostała część ceny w kwocie 16.229.850,00 zł zostanie zapłacona przez Kupującego na rzecz Sprzedającego w następujących częściach i terminach:

- 1) kwota 3.745.000,00 zł w terminie do 7 sierpnia 2018 r., przy czym dyspozycja przelewu zostanie wydana w dniu 6 sierpnia 2018 r.;
- 2) kwota 12.484.850,00 zł w terminie do dnia 27 sierpnia 2018 r. w następujący sposób:
 - a) kwota 4.455.105,32 zł przelewem na rachunek bankowy tytułem spłaty zadłużenia Sprzedającego wynikającego z: umowy kredytowej nr K00093/17 z dnia 20 lutego 2017 r. i umowy kredytowej nr K00270/14 z dnia 26 marca 2014 r.;
 - b) kwota 8.029.744,68 zł przelewem na wskazany przez Sprzedającego rachunek bankowy.

Strony postanowiły, że za dzień zapłaty uznawać będą dzień zaksięgowania wskazanych powyżej kwot na rachunkach bankowych.

Zabezpieczenie – Kupujący zobowiązał się do wykonania powyższych obowiązków we wskazanych terminach poprzez poddanie się egzekucji wprost z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c.

Sprzedający zobowiązał się po zawarciu umowy do złożenia w Banku WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu pisemnej dyspozycji przedterminowej spłaty kredytów, a ponadto w terminie 14 dni od dnia uznania rachunku bankowego Banku WBK S.A. łączną kwotą 4.455.105,32 zł zobowiązała się wyjednać od tego banku pismo wyrażające zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej Kw Nr PL1O/0004307/0 aktu hipoteki, przekazać to pismo Kupującemu w terminie 7 dni oraz zwrócić Kupującemu w dniu przekazania tego pisma opłatę sądową w kwocie 100,00 zł związaną z wykreśleniem tej hipoteki.

Strony ustaliły, że wydanie Kupującemu nieruchomości do wyłącznego posiadania i korzystania nastąpi po zapłaceniu całej ceny przez Kupującego, jednakże nie później niż w terminie do dnia 3 września 2018 r. Do

wykonania obowiązku wydania Kupującemu nieruchomości spółka BUSZREM S.A. poddała się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4) k.p.c.

Umowa zawarta w dniu 28 czerwca 2018 r. pomiędzy AB Smidmek Eslöv (Kupujący) a Buszrem Sp. z o.o., której prawa i obowiązki, na podstawie umowy cesji, zostały przeniesione na HM Factory Sp. z o.o. (Sprzedawca)

Przedmiotem umowy jest produkcja i dostawa elementów prefabrykowanych dla projektu Kv Sockerbrucket

Wartość umowy: 13 271 559,00 zł.

Termin realizacji umowy: 26.11.2018 - 12.2020 r.

W przypadku opóźnienia, Sprzedawca pokrywa koszt w wysokości 600 EUR za każdy dzień opóźnienia w stosunku do planowanej daty dostawy. Naliczanie kary rozpoczyna się 2 godziny po planowanym czasie dostawy. Jeżeli temperatura na zewnątrz jest niższa niż 15°C, Sprzedawca ma prawo wstrzymać produkcję bez konsekwencji.

Gwarancja bankowa lub inne zabezpieczenie zaakceptowane przez Kupującego jest wymagane w wysokości 400.000 zł i obejmuje okres od 01.08.2018 r. do 01.07.2023 r. Gwarancja zawiera gwarancję ubezpieczeniową należytego wykonania kontraktu oraz usunięcia wad i usterek.

Umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej zawarta w dniu 5 listopada 2018 r. pomiędzy Emitentem a HB Inwestor Sp. z o.o. Sp. k. (Sprzedający)

Przedmiotem umowy jest:

- 1) sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Osieckiej 57 w obrębie ewidencyjnym 3-05-09, stanowiącej działkę gruntu o numerze 16, o powierzchni 0,0804 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr WA6M/00101256/6 oraz
- 2) przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Osieckiej 59 w Warszawie, w obrębie ewidencyjnym nr 3-05-09, składającej się z działki gruntu nr 14/3 o powierzchni 0,0764 ha oraz własności posadowionego na tym gruncie, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 236,62 m², dla której to nieruchomości gruntowej i budynkowej Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA6M/00170046/5.

Wartość umowy: 5.150.000,00 zł netto.

Zgodnie z oświadczeniem zawartym w umowie, Emitent nabył działki nr 16 i 14/3 w celu realizacji na nich inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową i garażem podziemnym („Inwestycja”).

Na mocy umowy Sprzedający przeniósł na Emitenta prawa do dokumentacji dotyczącej Inwestycji na obu nieruchomościach, w tym w szczególności:

- autorskie prawa majątkowe do kompletnej dokumentacji projektowej Inwestycji, do której w dniu 20 sierpnia 2018 r. została wydana ostateczna decyzja nr 281/18, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca Sprzedającemu pozwolenia na budowę,
- prawo do ostatecznej decyzji nr 197/18 z dnia 12 czerwca 2018 r. udzielającej pozwolenia na rozbiórkę,
- prawa do wszelkich innych opinii, decyzji oraz postanowień administracyjnych i urzędowych dotyczącej planowej budowy na obu działkach,
- prawo do zawarcia cesji z dotychczas zawartych wszelkich umów i uzgodnień z organami administracji państwowej, dostawcami mediów, przedsiębiorstwami energetycznymi, przedsiębiorstwami energii cieplnej, przedsiębiorstwami gazowniczymi, zakładami wodno-kanalizacyjnymi, zakładami komunalnymi, prywatnymi przedsiębiorstwami i firmami osobami fizycznymi dotyczących planowanej budowy na obu działkach.

6.5. Założenia wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Zarząd szacuje pozycję konkurencyjną Spółki przede wszystkim w oparciu o własne obserwacje rynku. Kryteria oceny uczestnictwa w rynkach i pozycji konkurencyjnej Emitent konstruuje w oparciu o ogólnodostępne publikacje branżowe, informacje od podmiotów konkurencyjnych, a także inne informacje umożliwiające porównanie danych, takie jak m.in. analizy i raporty niezależnych firm badawczych, które zostały wymienione w pkt. 23 Dokumentu Rejestracyjnego.

7. Struktura organizacyjna

7.1. Opis grupy kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej grupie

Na Datę Prospektu, Emitent tworzy grupę kapitałową, w skład której wchodzi Emitent jako podmiot dominujący oraz następujące spółki zależne:

- **JP Development Sp. z o. o.** z siedzibą w Warszawie, w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki,
- **HM Factory Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie**, w której Emitent posiada 51 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.550,00 zł, co stanowi 51% w kapitale zakładowym spółki,
- **HM Project Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie**, w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki,
- **HM Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**, w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, co stanowi 100% w kapitale zakładowym spółki,
- **JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp. k. z siedzibą w Warszawie**, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 13.451.307,20 zł. Wartość wkładu wniesionego: 13.451.307,20 zł, z czego 13.446.357,20 zł stanowi wkład niepieniężny. Przedmiotem wkładu niepieniężnego jest: 1. nieruchomość gruntowa o powierzchni 452,00 m² położona w Warszawie przy ulicy Augustówka, 2. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 8.106,00 m² położonej w Warszawie, 3. majątkowe prawa autorskie do projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ul. Augustówka w dzielnicy Wilanów oraz Mokotów m. st. Warszawy sporządzony przez PIG Architekci sp. z o.o. w Warszawie.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem aportu na rzecz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. została ustalona na podstawie:

- 1) prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 24, 25, 28, 35, 37/1, 21 oraz 20/1 o powierzchni 452,00 m² położonej w Warszawie przy ulicy Augustówka – 680.343,98 zł;
- 2) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr 105/3, 117/1 oraz 134/1 o powierzchni 8.106,00 m² położonej w Warszawie – 12.328.224,24 zł,
- 3) autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ulicy Augustówka w dzielnicy Wilanów oraz Mokotów m. st. Warszawy oraz wszelkie prawa do wydanych decyzji administracyjnych – 437.788,98 zł.

Ustalenie wartości nieruchomości nastąpiło na podstawie wewnętrznej wyceny, dokonanej w oparciu o poniesione koszty.

- **JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp. k. z siedzibą w Warszawie (wcześniej JP Development Sp. z o.o. Sp. k)**, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Wartość wkładu wniesionego: 4.950,00 zł.

W dniu 17.01.2019 r. Emitent zawarł umowę dot. przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpia w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do spółki JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. Przedmiotem aportu jest: i) prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,2050 ha położonej w Poznaniu, oraz ii) autorskie prawa majątkowe do kompletnej dokumentacji projektowej inwestycji.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem aportu na rzecz JP Development Sp. z.o.o. Poznań Karpia Sp.k. została ustalona na podstawie:

1) prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 29/21, 29/22, 29/71, o powierzchni 1,2050 ha położonej w Poznaniu przy ulicy Karpia – 8.779.738,77 zł;

2) autorskich praw majątkowych do kompletnej dokumentacji projektowej inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącej stacji transformatorowej i przebudowę sieci gazowej oraz wszelkie prawa do wydanych decyzji administracyjnych – 1.403.044,15 zł.

Wycena przedmiotu aportu została dokonana na dzień 17.01.2019 r. przez Główną Księgową Spółki na podstawie kosztów poniesionych przez Emitenta na majątek wchodzący w skład aportu. Dla nieruchomości gruntowej, Spółka posiada operat szacunkowy, zgodnie z którym na dzień 15.09.2018 r. nieruchomość została wyceniona na kwotę 8.779.738,77 zł. Zastosowaną metodą była wycena w rzeczywistości poniesionych kosztach.

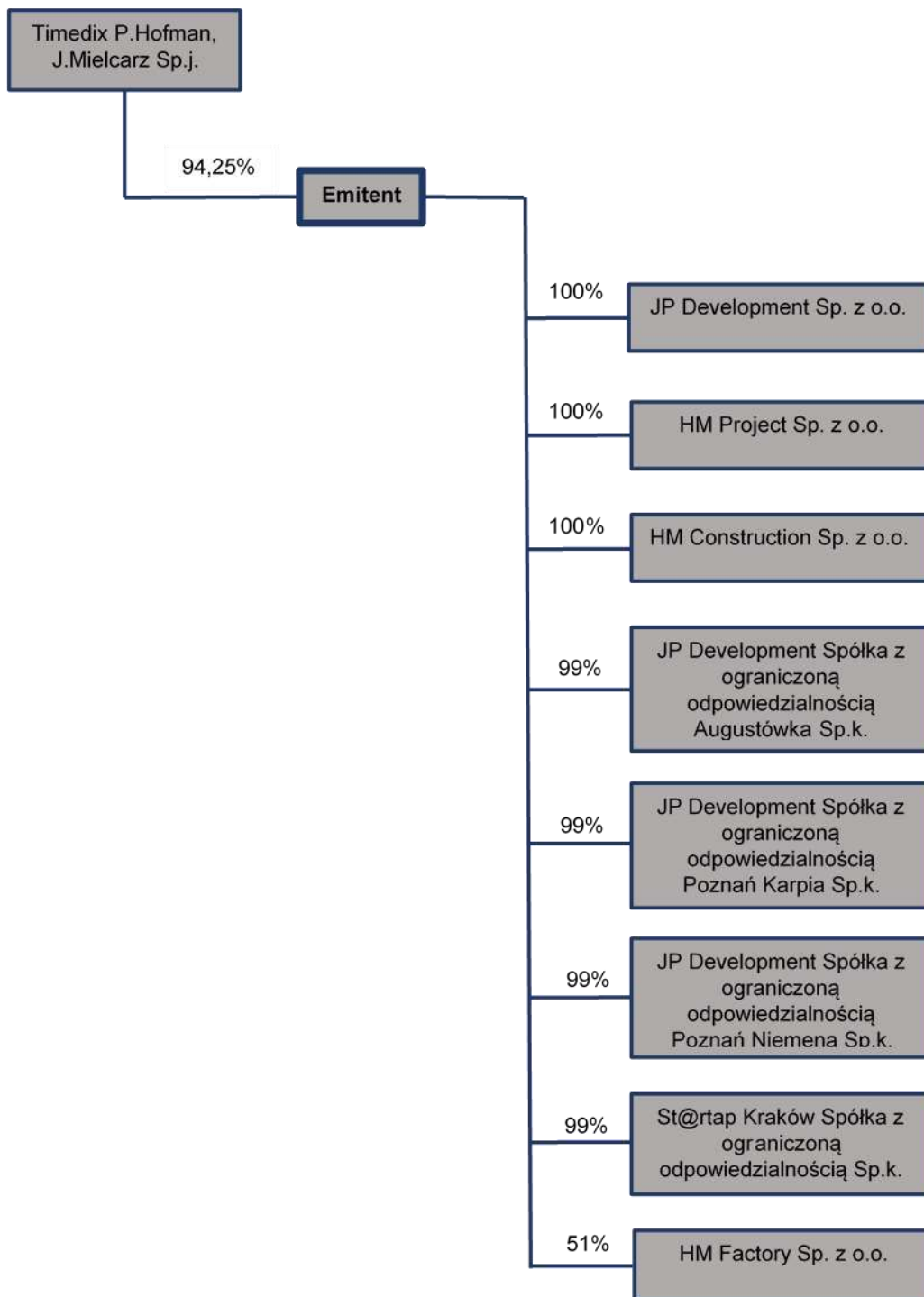
W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego udział kapitałowy Emitenta zwiększył się o 10.182.782,92 zł i wynosi 10.187.732,92 zł. Zmiany nie zostały jeszcze odzwierciedlone w rejestrze przedsiębiorców KRS.

- **JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp. k. z siedzibą w Warszawie**, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Wartość wkładu wniesionego: 4.950,00 zł,
- **St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie**, w której Emitent jest komandytariuszem. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Wartość wkładu wniesionego: 4.950,00 zł.

Emitent uznaje za spółki zależne również spółki osobowe, w których jest komandytariuszem. Emitent posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o., która jest komplementariuszem w trzech spółkach osobowych (JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp. k., JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp. k., JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp. k.). Spółki osobowe wchodzące w skład Grupy Kapitałowej prowadzą działalność operacyjną mającą znaczący wpływ na wyniki finansowe Grupy. Spółka JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp. k. wykonuje inwestycję Augustówka – obecnie największy z realizowanych projektów Grupy.

Podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest **Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie (wcześniej Timedix Sp. z o.o.)**, przy ul. Wąchockiej 3/2, posiadająca 2.201.966 akcji Emitenta, stanowiących 94,25% w kapitale zakładowym Emitenta i uprawniających do 94,25% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wspólnikami Spółki są Piotr Hofman i Jarosław Mielcarz.

Poniżej przedstawiono schemat graficzny Grupy Kapitałowej Emitenta:



Źródło: Emitent

7.2. Wykaz istotnych podmiotów zależnych od Emitenta

Emitent nie identyfikuje istotnych podmiotów zależnych.

8. Środki trwałe

8.1. Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

Na Emitencie ani jego podmiotach zależnych nie ciążyą szczególne obowiązki z tytułu ochrony środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez niego rzeczowych aktywów trwałych. Zgodnie z oświadczeniem Emitenta nie ponosi on opłat z tytułu korzystania ze środowiska związanych z wykorzystaniem znaczących rzeczowych aktywów trwałych. Podmioty zależne Emitenta nie ponoszą opłat z tytułu korzystania ze środowiska związanych z wykorzystaniem znaczących rzeczowych aktywów trwałych.

9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Spółki został sporządzony na podstawie:

a) zbadanego przez niezależnego biegłego rewidenta sprawozdania finansowego Emitenta za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2017 roku;

b) niezbadanego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 roku oraz za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzane na dzień 31.12.2017 r. zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 poz. 395), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327) i dostosowane do wymagań Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 1927, z późn. zm.).

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej należy analizować w powiązaniu ze Sprawozdaniami Finansowymi oraz w powiązaniu z pozostałymi informacjami finansowymi prezentowanymi w innych częściach Prospektu. W przypadku przytoczenia w niniejszym rozdziale wskaźników mających charakter alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA „Alternatywne pomiary wyników”, Emitent zamieścił stosowną definicję wskaźnika oraz uzasadnienie zastosowania danego wskaźnika APM. Wskaźniki te nie pochodzą ze Sprawozdań Finansowych. Wskaźniki te zostały obliczone przez Emitenta na podstawie danych znajdujących się w Sprawozdaniach Finansowych i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Emitent prezentuje te alternatywne pomiary wyników, ponieważ stanowią one standardowe miary powszechnie stosowane w analizie finansowej. Jako APM w punkcie 9 części IV Prospektu zostały zidentyfikowane następujące wskaźniki:

Nazwa Alternatywnego Pomiaru Wyników	Definicja	Uzasadnienie zastosowania danego Alternatywnego Pomiaru Wyników
Rentowność brutto na sprzedaży	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako zysk brutto na sprzedaży w okresie / przychody ze sprzedaży w okresie.	Rentowność brutto na sprzedaży jest miarą rentowności prowadzonych projektów deweloperskich przez Emitenta.
Rentowność operacyjna	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako zysk z działalności operacyjnej w okresie / przychody ze sprzedaży w okresie.	Rentowność operacyjną jest miarą zdolności Emitenta do generowania gotówki z podstawowej działalności operacyjnej.
Rentowność netto	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako zysk netto w okresie	Rentowność netto jest miarą zdolności Emitenta do generowania zysków z działalności.

/ przychody ze sprzedaży w okresie.

Dług netto	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako sumę zobowiązań finansowych odsetkowych (kredyty, pożyczki, obligacje, leasing) pomniejszone o środki pieniężne w okresie.	Dług netto jest miarą realnego poziomu zadłużenia finansowego Emitenta.
Dług netto / Kapitał własny	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako relację długu netto do kapitałów własnych w okresie.	Dług netto / Kapitał własny jest miarą poziomu realnego zadłużenia Emitenta do wartości kapitałów własnych Emitenta.
Wskaźnik bieżącej płynności	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako iloraz aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych	Wskaźnik pokazuje zdolność firmy do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi.
Wskaźnik płynności szybkiej	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako iloraz aktywów obrotowych minus zapasy do zobowiązań krótkoterminowych	Wskaźnik okazuje stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami o dużym stopniu płynności, tzn. mierzy szybkość zdolność firmy do spłaty długów.
Wskaźnik natychmiastowej płynności	Emitent definiuje oraz oblicza ten wskaźnik jako iloraz środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych	Wskaźnik natychmiastowej płynności określa zdolności uregulowania bieżących zobowiązań z posiadanych w przedsiębiorstwie środków pieniężnych.

9.1. Sytuacja finansowa

Bilans (w tys. zł)	31.12.2016*	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018
Aktywa trwale, w tym:	4 641	4 049	4 458	5 833	4 232	29 960
Rzeczowe aktywa trwale	264	285	276	2 343	292	25 580
Nieruchomości inwestycyjne	3 925	3 471	3 698	3 244	3 584	3 130
Aktywa obrotowe, w tym:	129 261	73 761	73 747	92 681	82 474	81 159
Zapasy	52 027	57 488	45 118	54 356	56 225	61 219
Należności krótkoterminowe	43 650	2 007	1 735	2 613	4 012	10 015
Środki pieniężne	33 584	13 957	26 891	34 476	22 232	9 598
Aktywa razem	133 903	77 811	73 747	98 513	86 706	111 119
Kapitał Własny	22 214	25 165	25 834	26 178	23 715	24 849
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	111 689	52 646	52 371	72 335	62 991	86 270
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	19 653	10 999	24 294	48 005	29 656	54 571
Kredyty i pożyczki	3 653	10 999	4 419	13 245	9 757	40 674
Obligacje	9 821	0	19 869	24 330	19 892	13 828
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	98 132	41 344	28 078	24 330	33 335	31 699
Kredyty i pożyczki	31 965	9 805	10 253	4 729	9 980	9 214
Obligacje	105	15 350	0	0	491	0

Wpłaty na mieszkania	46 413	12 693	15 523	16 679	20 808	17 200
Z tytułu dostaw i usług	17 601	1 946	2 292	2 376	2 037	4 885
Pasywa razem	133 903	77 811	78 205	98 513	86 706	111 119

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

Wartość aktywów Spółki na koniec września 2018 r. wyniosła 111,1 mln zł (98,5 mln zł na dzień 30.06.2018), w tym aktywa trwałe wynosiły 30 mln zł (ok. 27% sumy aktywów), a aktywa obrotowe wyniosły 81,2 mln zł (ok. 73% sumy aktywów). W porównaniu z końcem 2017 r. wartość aktywów wzrosła o 33,3 mln zł (głównie za sprawą wzrostu wartości rzeczowych aktywów trwałych – zakup zakładu prefabrykatów w 3Q 2018, oraz wzrostu salda należności). W porównaniu do końca 2016 r. aktywa spadły o 22,8 mln zł, głównie z powodu zmniejszenia salda należności krótkoterminowych (spadek z 43,7 mln zł do 10 mln zł wynikał głównie z rozliczenia pieniężnego projektu w Katowicach, który trafił do Funduszu Mieszkań na Wynajem BGK (otrzymanie zapłaty za sprzedaż projektu).

Na dzień 30.09.2018 r. największą pozycją po stronie aktywów były zapasy o wartości 61,2 mln zł, gdzie są ujmowane prowadzone inwestycje deweloperskie Emitenta oraz bank ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości 25,6 mln zł obejmowały głównie zakład prefabrykatów w Sochaczewie. Na bilansie Spółki wykazywane jest również wysokie saldo środków pieniężnych w relacji do sumy aktywów, które na 30.09.2018 r. wyniosło 9,6 mln zł.

Kapitał własny na koniec września 2018 r. wyniósł 24,8 mln zł (26,2 mln zł na dzień 30.06.2018). Emitent w ostatnich latach wypracowane zyski zatrzymuje w Spółce, stąd wartość kapitału własnego rosła rok do roku. Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r. stanowił 22,4% sumy pasywów Spółki. Wartość zobowiązań długoterminowych na koniec września 2018 r. wyniosła 54 mln zł, z czego całość stanowił dług finansowy zewnętrzny (40,7 mln zł kredyty oraz 13,8 mln zł obligacje). W porównaniu do końca 2017 r. zobowiązania długoterminowe wzrosły o 43,6 mln zł, głównie za sprawą udanej emisji obligacji serii C o wartości nominalnej 36 mln zł oraz pozyskaniu kredytu bankowego pod zakup zakładu prefabrykacji w Sochaczewie. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec września 2018 r. wyniosły 31,7 mln zł, z czego zadłużenie finansowe zewnętrzne stanowiło 9,2 mln zł (wyłącznie kredyty), wpłaty na mieszkania (zaliczki) wyniosły 17,2 mln zł, a zobowiązania z tytułu dostaw i usług 4,9 mln zł. Łączne zadłużenie finansowe netto Spółki na dzień 30.09.2018 r. wyniosło 54,2 mln zł. W relacji do kapitałów własnych wskaźnik dług netto / kapitał własny wyniósł 2,18x (wzrost z 0,88x w porównaniu z końcem 2017 r.). Po dniu bilansowym Emitent spłacił 15 mln zł obligacji serii C. W ocenie Zarządu Emitenta wartość zadłużenia finansowego netto odpowiednia w relacji do skali prowadzonej działalności.

	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2017	30.06.2018	30.09.2017	30.09.2018
Wskaźnik płynności bieżącej	1,32	1,78	2,63	3,81	2,47	2,56
Wskaźnik płynności szybkiej	0,79	0,39	1,02	1,58	0,79	0,63
Wskaźnik płynności natychmiastowej	0,34	0,34	0,96	1,42	0,67	0,30

Analiza wskaźników wypłacalności na przestrzeni ostatnich lat pokazuje rosnącą zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi przez Emitenta. Wskaźnik płynności bieżącej wzrósł z 1,32x wg stanu na 31.12.2016 do 2,56x wg stanu na 30.09.2018 r., co obrazuje całościowe pokrycie obsługi zobowiązań krótkoterminowych przez aktywa obrotowe. Wskaźnik płynności szybkiej spadł z 0,79x wg stanu na 31.12.2016 do 0,63x wg stanu na 30.09.2018 r., a wskaźnik płynności natychmiastowej spadł z 0,34x wg stanu na 31.12.2016 do 0,30x wg stanu na 30.09.2018 r. Pogorszenie wskaźników płynności szybkiej i natychmiastowej jest spowodowane wzrostem salda zadłużenia w związku z nabyciem zakładu prefabrykatów w 3Q 2018. Według Zarządu Emitenta wskaźniki płynności są na zadawalającym poziomie. Po dniu bilansowym nastąpił częściowy wykup obligacji serii C, przez co powyższe wskaźniki ulegną poprawie po danych za 4Q 2018.

Emitent nie posiada nieruchomości rolnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2052, ze zm.).

9.2. Wynik operacyjny

9.2.1. Istotne czynniki mające wpływ na wyniki działalności operacyjnej oraz przyczyny znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach Emitenta

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2016*	2017	1H 2017	1H 2018	1-3Q 2017	1-3Q 2018
Przychody ze sprzedaży	48 088	50 997	33 913	19 014	35 528	23 504
Koszt własny sprzedaży	36 140	40 562	27 102	14 467	28 824	17 877
Zysk brutto ze sprzedaży	11 948	10 436	6 811	4 547	6 704	5 627
Koszty sprzedaży	2 577	2 201	843	1 016	1 480	1 601
Koszty ogólnego zarządu	1 867	2 233	1 056	1 359	1 652	2 540
Zysk (strata) ze sprzedaży	7 505	6 001	4 912	2 172	3 572	1 486
Pozostałe przychody operacyjne	46	92	20	38	27	545
Pozostałe koszty operacyjne	203	442	126	43	148	104
Zysk z działalności operacyjnej	7 348	5 651	4 806	2 167	3 451	1 927
Przychody finansowe	38	289	104	167	169	222
Koszty finansowe	1 142	2041	546	1 013	1 611	1 869
Zysk brutto	6 244	3 899	4 365	1 322	2 008	280
Podatek	1 220	948	744	310	507	598
Zysk netto	6 244	2 951	3 620	1 013	1 501	-318

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2017 r. osiągnęły wartość 51 mln zł (+6% r/r). Na ten poziom przychodów ze sprzedaży złożyło się rozpoznanie w wyniku 111 lokali (vs 175 lokale w 2016 r.), Emitent księguje przychody w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę – rozpoznanie w wyniku). Zysk brutto ze sprzedaży w 2017 r. wyniósł 10,4 mln zł, implikując marżę brutto na sprzedaży w wysokości 20,5% (dla porównania w 2016 r. zysk brutto na sprzedaży wyniósł 11,9 mln zł, a marża brutto 24,8%). Zysk z działalności operacyjnej wyniósł w 2017 r. 6 mln zł, a rentowność operacyjna 11,1% (vs 7,5 mln zł zysku operacyjnego w 2016 r. i 15,3% marży operacyjnej). Zysk netto Emitenta w 2017 r. wyniósł ok. 3 mln zł, co stanowiło spadek o 3,2 mln r/r. Niższe zyski oraz marże uzyskane w 2017 r. mają związek z rozpoznaniem w przychodach mniej rentownych projektów prowadzonych przez Emitenta.

W 1H 2018 r. przychody ze sprzedaży Emitenta wyniosły 19 mln zł (vs 33 mln zł w 1H 2017). Zysk operacyjny wyniósł 2,1 mln zł, a zysk netto 1 mln zł. Po 9 miesiącach 2018 r. przychody ze sprzedaży Emitenta wyniosły 23,5 mln zł (vs 35,5 mln zł w 1-3Q 2017). Zysk operacyjny wyniósł 1,9 mln zł, a zysk netto -0,3 mln zł. Spadek przychodów ma związek z mniejszą liczbą lokali rozpoznanych w przychodach po 3Q 2018 r. Marża brutto na sprzedaży uległa jednak poprawie i wzrosła do 23,9% w 1-3Q 2018 r. Zarząd Emitenta spodziewa się wzrostu przychodów ze sprzedaży w ostatnim kwartale 2018 r. z powodu większej liczby przekazanych lokali.

Koszty finansowe w 2016 r. wyniosły 1,14 mln zł. W 2017 roku wzrosły do ponad 2 mln zł głównie z powodu utrzymywania się większego średniego salda zadłużenia w 2017 r. oraz zmiany struktury zadłużenia - większy udział dłużnych papierów wartościowych, które mają nominalnie droższe oprocentowanie. Po 9 miesiącach 2018 r. utrzymywała się podobna tendencja jak w 2017 r., koszty finansowe wyniosły blisko 1,9 mln zł. Ze względu na dalsze zwiększenie salda zadłużenia finansowego w 2018 r., w dalszej części roku 2018 r. Emitent spodziewa się wyższych kosztów finansowych niż w poprzednim okresie.

9.2.2. Elementy polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynniki, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta

Rządowe Programy Wspierające Budownictwo Mieszkaniowe

Na dalszy rozwój Emitenta wpływ może mieć dostępność oraz kształt programów rządowych wspierających zakup oraz wynajem mieszkań takich jak „Mieszkanie dla Młodych” lub „Mieszkanie Plus”. Rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego wpływają na wielkość i strukturę popytu na lokale mieszkalne co w konsekwencji przekładać się może na ich ceny. Aktualnie realizowany program „Mieszkanie dla Młodych” nie będzie kontynuowany po roku 2018, natomiast nowy program „Mieszkanie Plus” jest dopiero w fazie wstępnej. Program Mieszkanie Plus może spowodować wzrost dostępnej na rynku liczby mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla osób mniej zamożnych, nie mających zdolności kredytowej. Trzema filarami programu będą: mieszkania na wynajem z opcją zakupu lokalu na własność, wsparcie dla budownictwa społecznego, zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Nowy program ma zastąpić obowiązujący do końca 2018 roku program wsparcia dla kredytobiorców „Mieszkanie dla Młodych”. W dłuższej perspektywie czasu istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może negatywnie przełożyć się na sprzedaż i zyski Spółki. Brak pewności co do ostatecznego kształtu tego programu niesie za sobą ryzyko, że jego realizacja może obniżyć ceny mieszkań. W przypadku spadku cen rynkowych Emitent może nie być w stanie sprzedać oferowanych mieszkań po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

10. Zasoby kapitałowe

10.1. Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2016*	2017	1H 2017	1H 2018	1-3Q 2017	1-3Q 2018
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-9 829	-7 644	5 076	9 304	-5 233	-4 460
Zmiana stanu zapasów	-24 130	-5 456	7 285	4 630	6 734	-3 859
Zmiana stanu należności	-41 528	41 544	41 909	-60	39 971	-8 014
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	50 435	-49 777	-46 935	2 854	-52 804	6 197
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-90	-89	73	-2 831	106	-26 114
Nabycie WNiP i aktywów trwałych	-131	-383	-46	-2 074	-75	-25 317
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	25 756	-11 893	-11 841	14 045	-6 225	26 215
Wpływy z kredytów i pożyczek	27 100	13 624	5 859	5 414	21 520	41 231
Emisja dłużnych papierów wartościowych	95	9 990	10 047	3 403	9 966	34 528
Splata kredytów i pożyczek	1 413	29 160	-27 295	-9 317	-27 745	-11 174
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	5 000	0	-15 000	0	-36 050
Dywidenda	0	0	0	0	0	0
Przepływy pieniężne netto	15 838	-19 626	-6 692	20 518	-11 352	-4 359
Środki pieniężne na koniec okresu	33 584	13 957	26 892	34 476	22 232	9 598

Źródło: Emitent, *dane jednostkowe

W latach 2016-2017 Spółka osiągała ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, o odpowiednio -9,8 mln zł oraz -7,6 mln zł. W 2016 r., co było związane z wydaniem mieszkań dla nabywców w ukończonych projektach (zmniejszeniem salda zapasów) oraz zwiększeniem salda zobowiązań (wpłaty na mieszkania). W 2017 r. istotne zmiany w poszczególnych pozycjach kapitału obrotowego (spadek stanu należności / spadek stanu zobowiązań z tytułu wpłat na mieszkania) związane były w szczególności z rozliczeniem projektu (zaksięgowaniem wpłaty za sprzedaż projektu) w Katowicach dla BGK na przełomie 2016/2017 roku. Po 3Q 2018 r. Spółka osiągnęła ujemne przepływy operacyjne w wysokości -4,5 mln zł (głównie wzrost salda należności).

Przepływy z działalności inwestycyjnej są wykazywane na niewielkim poziomie, ze względu na charakter prowadzonej działalności (branża deweloperska mieszkaniowa) oraz brak dużych nakładów inwestycyjnych na majątek trwały. Zakupy gruntów pod inwestycje mieszkaniowe są ujmowane w przepływach z działalności

operacyjnej. W 3Q 2018 r. Emitent nabył zakład prefabrykatów w Sochaczewie za kwotę 25 mln zł, stąd zwiększone saldo przepływów inwestycyjnych.

W 2016 r. przepływy z działalności finansowej wyniosły 25,8 mln zł, co miało głównie związek ze wzrostem zadłużenia finansowego w postaci kredytów pod prowadzone inwestycje. W 2017 r. przepływy z działalności finansowej były ujemne i wyniosły -11,9 mln zł. Wpływ na to miały: pozyskanie kredytów (+13,6 mln zł), emisja obligacji serii B (+10 mln zł), spłata kredytów finansowych (-29,2 mln zł) oraz wykup obligacji (-5 mln zł). W 1-3Q 2018 r. przepływy z działalności finansowej wyniosły +26 mln zł, głównie za sprawą uplasowania emisji obligacji serii C (o wartości nominalnej 36 mln zł) refinansującej starsze serie obligacji oraz pozyskania kredytów budowlanych pod inwestycje deweloperskie oraz kredytu inwestycyjnego pod zakup zakładu prefabrykatów.

Emitent utrzymuje wysokie saldo środków pieniężnych. Na koniec 30.09.2018 r. wynosiło ono 9,6 mln zł. W rezultacie płynność bieżąca Spółki znajduje się na zadowalającym poziomie wg oceny Zarządu Emitenta.

10.2. Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta

W ocenie Zarządu Emitenta na Datę Prospektu nie istnieją znane Emitentowi ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Spółki.

11. Badania i rozwój, patenty i licencje

11.1. Opis strategii badawczo-rozwojowej Emitenta za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

Emitent nie prowadzi prac badawczo – rozwojowych.

11.2. Patenty i licencje posiadane przez Emitenta

Patenty

Emitent nie posiada patentów na wynalazki w rozumieniu ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo Własności Przemysłowej.

Podmioty zależne Emitenta nie posiadają patentów na wynalazki w rozumieniu ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo Własności Przemysłowej.

Licencje

Emitent nie posiada licencji istotnych dla jego działalności.

Emitent nie posiada własnych produktów, które są objęte udzielaniem licencji.

Podmioty zależne Emitenta nie udzieliły ani nie posiadają licencji istotnych dla prowadzonej działalności.

11.3. Znaki towarowe

Na Datę Prospektu Emitent posiada następujący znak towarowy, który został zarejestrowany w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej:

Nazwa	Numer zgłoszenia	Data zgłoszenia	Data udzielenia prawa ochronnego	Numer prawa wyłącznego	Status
Grupa Inwest (słowno-graficzny)	Z.371692	17.06.2010	11.08.2011	R.239795	Prawo w mocy do dnia 17.06.2020



Źródło: Emitent

Oszacowana wartość znaku towarowego Grupa Inwest na dzień 31.12.2016 r. wynosi 2 735 tys. zł. Wycena została sporządzona przez prof. dr. hab. inż. Mieczysława Prystupa oraz mgr Wojciecha Kiczka w dniu 27.04.2017 r. Wycena została sporządzona do celu sprawozdań finansowych. Wartość znaku towarowego została oszacowana w podejściu dochodowym metodą opłat licencyjnych. Oszacowana tą metodą wartość opiera się na aktualnej wartości przyszłych (hipotetycznych) oszczędności na opłatach licencyjnych.

12. Informacje o tendencjach

12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty Prospektu

Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31.12.2017 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta.

12.2. Informacje na temat znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta

Istotne tendencje, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na sytuację finansową i wyniki Emitenta i jego Grupy, opisano poniżej:

Sprzedaż lokali

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. Grupa Emitenta sprzedała (rozpoznała w przychodach ze sprzedaży) łącznie 59 lokali. Przesprzedaż lokali (liczba podpisanych umów rezerwacyjnych i deweloperskich) w okresie od 1 stycznia do 30 września 2018 r. wyniosła łącznie 45 szt. W 2019 r. oczekiwany jest wzrost liczby lokali rozpoznanych w przychodach, ponieważ w sierpniu 2019 r. planowane jest zakończenie budowy 152 lokali w projekcie Bulwary Augustówka. W 2019 r. Zarząd Emitenta spodziewa się również znaczącego wzrostu wolumenu podpisanych umów rezerwacyjnych i deweloperskich w związku z planami wprowadzenia do oferty nowych projektów na rynku warszawskim oraz poznańskim. Zarząd Emitenta dostrzega utrzymujący się silny popyt na mieszkania w dotychczasowych lokalizacjach, ale wyzwaniem może okazać się przygotowanie atrakcyjnej oferty w odpowiedniej skali.

Ceny lokali mieszkalnych

W ostatnim czasie Zarząd Emitenta dostrzega tendencję lekkiego wzrostu cen lokali mieszkalnych Grupy (zarówno ofertowych, jak i transakcyjnych), co wynika z ogólnej tendencji na rynku warszawskim. Wzrost cen jest wynikiem zarówno presji kosztowej odczuwanej przez deweloperów, jak i niskiej podaży mieszkań na rynku pierwotnym po 3 kwartałach 2018 r. Może jednak okazać się, że nadmierny wzrost cen nieruchomości doprowadzi do spadku popytu, ponieważ potencjalni nabywcy przy pewnym poziomie cen stracą zainteresowanie nabywaniem mieszkania na własność i odłożą w czasie swoje decyzje zakupowe.

Ceny gruntów

W ostatnim czasie zauważalną tendencją jest wzrost cen nieruchomości gruntowych, szczególnie tych odznaczających się najatrakcyjniejszymi lokalizacjami. Rosnąca w ciągu ostatnich 2 lat kontrakcja mieszkań wpłynęła na wzrost popytu na grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Dodatkowo podaż gruntów rolnych, które w przyszłości mogłyby być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe, została ograniczona poprzez wprowadzenie Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zarząd Emitenta również dostrzega zjawisko większej konkurencji o bank ziemi, ale doświadczenie w prowadzeniu działalności w sprawdzonych warszawskich lokalizacjach oraz znajomość specyfiki tych lokalizacji pozwalają skutecznie nabywać nowe grunty po wciąż atrakcyjnych cenach.

Koszty wykonawstwa oraz dostępność siły roboczej

Rosnące ceny wykonawstwa i zmniejszające się zasoby pracowników w budownictwie powodują u deweloperów mieszkaniowych trudności z utrzymaniem założonych marż na sprzedaży. Podmioty pełniące funkcję generalnego wykonawcy w segmencie kubaturowym muszą rywalizować o podwykonawców z podmiotami realizującymi ze środków publicznych projekty infrastrukturalne, w których intensywność prac w ostatnich kwartałach również wzrosła. Innym skutkiem tego zjawiska jest możliwe wydłużenie procesu budowlanego, zwłaszcza w sytuacji, kiedy generalny wykonawca będzie musiał zastępować jednego podwykonawcę innym. Zarząd Emitenta, starając się utrzymać dyscyplinę w zakresie kosztów oraz terminów wykonawstwa, współpracuje z sprawdzonymi kontrahentami, z którymi utrzymuje długotrwałe relacje. Ponadto do realizacji mniejszych projektów wybierane są mniejsze firmy wykonawcze, nie startujące w przetargach na projekty infrastrukturalne ani duże projekty kubaturowe.

Okresy realizacji projektów deweloperskich

W ostatnich kwartałach obserwowane jest zjawisko wydłużających się procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę projektów mieszkaniowych. Nie ma pewności, co do tego, czy na posiadanym przez dewelopera gruncie zostanie uchwalony zweryfikowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ani czy zostanie wydana korzystna dla inwestora decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W związku z tym Zarząd Emitenta realizuje strategię, polegającą na realizacji projektów na gruntach przygotowanych pod zabudowę. Nabywane są działki już z kompletną dokumentacją projektową, a następnie prowadzone są starania w celu jak najszybszego rozpoczęcia budowy

13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Spółka nie zamierza publikować prognoz wyników finansowych. Emitent nie podawał do publicznej wiadomości oraz nie sporządził i nie zamieścił w Prospekcie emisyjnym prognozowanych ani szacunkowych wyników finansowych zarówno za bieżący okres obrotowy, jak i przyszłe okresy obrotowe.

14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

14.1. Informacje dotyczące składu organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, założycieli oraz osób zarządzających wyższego szczebla

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd, który może być jedno lub wieloosobowy. Na dzień zatwierdzenia Prospektu Zarząd Emitenta jest jednoosobowy.

W skład Zarządu wchodzi:

- Piotr Łukasz Hofman – Prezes Zarządu.

Członek Zarządu wykonuje swoje obowiązki w Warszawie (00-410), przy ul. Solec 22.

W Spółce powołano prokurenta, Piotra Mikosika, sprawującego prokurę samoistną.

Organem Nadzorującym Emitenta jest Rada Nadzorcza, w której skład wchodzi pięciu członków.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Jarosław Leszek Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

- Waldemar Ołdak – Członek Rady Nadzorczej,

- Paula Małgorzata Glaser – Członek Rady Nadzorczej,

- Edward Chopcian – Członek Rady Nadzorczej,

- Aneta Klimek – Członek Rady Nadzorczej.

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki w Warszawie (00-410), przy ul. Solec 22.

Kryteria niezależności określone w ustawie o biegłych rewidentach i w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 spełniają: Waldemar Ołdak, Paula Glaser oraz Aneta Klimek.

Emitent wyjaśnia, że w okresie pełnienia funkcji przez Panią Urszulę Hofman w Radzie Nadzorczej Emitenta, Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w sprawach należących do jej kompetencji w formie uchwał podejmowanych zgodnie z przepisami KSH oraz postanowieniami Statutu Spółki. Uchwały podejmowane były jednogłośnie przy obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Zdaniem Emitenta nie występuje ryzyko dotyczące udziału Pani Urszuli Hofman w Radzie Nadzorczej Emitenta. Pełniła ona tę funkcję od 2012 roku, natomiast do zarządu spółki zależnej Emitenta została powołana dopiero w 2013 roku. Ewentualne ryzyko może więc potencjalnie wystąpić co do skutecznego powołania w skład zarządu, a nie Rady Nadzorczej Emitenta. Nie ma więc także ryzyka podważania ważności uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą Emitenta od 2013 roku do momentu złożenia rezygnacji przez p. Hofman.

Decydujące znaczenie dla oceny skutków naruszenia art. 387 KSH ma kolejność czynności, a więc wadliwością mogłaby być dotknięta co najwyżej czynność późniejsza, ponieważ to ona prowadzi do naruszenia ustawowego zakazu. Czyli potencjalnie może powstać zarzut nieważności powołania p. Urszuli Hofman do zarządu spółki zależnej Emitenta. Jednakże musiałyby zostać to stwierdzone orzeczeniem sądu, co nie miało miejsca. Stanowisko judykatury przyjmuje obowiązywanie uchwał potencjalnie sprzecznych z KSH aż do chwili prawomocnego stwierdzenia ich nieważności, co zostało wskazane w Uchwale Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 1 marca 2007 r., III CZP 94/06 oraz w Uchwale Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2013 r., III CZP 13/13. Wyrok stwierdzający nieważność uchwały ma konstytutywny charakter, gdyż uchwała przy tym założeniu

pozostaje w mocy do czasu wydania prawomocnego wyroku w tej sprawie, co tym samym sprowadza się do pełnienia w tym okresie funkcji objętej zakazem.

14.1.1. Informacje o członkach organów zarządzających

Piotr Łukasz Hofman – Prezes Zarządu

Piotr Hofman posiada wykształcenie średnie. Ukończył liczne kursy i szkolenia, między innymi:

- Zarządzanie Nieruchomościami,
- Przywódcze Zarządzanie Zespołem,
- Negocjacje w Biznesie,
- Członek Zarządu i Rady Nadzorczej – jak efektywnie pełnić funkcję menadżerską,
- Komunikacja w Zespole,
- Rynek Nieruchomości Aparthotelowych i Domów Studenckich w Polsce i w Europie,
- Odpowiedzialność Członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- Ubezpieczenia Odpowiedzialności Członków Zarządu,
- Zarządzanie Czasem Pracy,
- Umowy z Generalnym Wykonawcą – model stosowania.

Przebieg kariery zawodowej Piotra Hofmana:

- 2018 – nadal - HM Factory Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2018 – nadal – HM Project Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2018 - nadal– HM Construction Sp. z o.o.– prezes zarządu,
- 2018 – nadal - PREAFCON Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2017 – nadal – INWESTOR HM Sp. z o.o. – członek zarządu,
- 2017 - nadal - ST@RTAP KRAKÓW Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2017 – nadal – TELEWIZJA REPUBLIKA S.A. – członek rady nadzorczej,
- 2016 – nadal - PJ INWESTOR Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2016 – nadal - STREAM1.pl Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2015 – nadal - MH INWEST Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2015 – nadal - PJ DEVELOPMENT Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2015 – nadal - NIERUCHOMOŚCI PUŁAWY 2 Sp. z o.o. – członek zarządu,
- 2014 – nadal - TIMEDIX P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. – prezes zarządu,
- 2013 - HC INWESTOR Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2012 – nadal - IDEA INWEST Sp. z o.o. – członek zarządu,
- 2008 - 2013 - HL INWEST Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2004 – nadal – HM Inwest S.A. – prezes zarządu,
- 1996 – nadal – własna działalność gospodarcza – „Piotr Hofman” (w zakresie obrotu nieruchomościami i budownictwa mieszkaniowego).

Oprócz wyżej wymienionych, Piotr Hofman nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Piotr Hofman aktualnie jest lub w okresie ostatnich 5 lat był wspólnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) w następujących spółkach osobowych lub kapitałowych:

- HM Inwest S.A.,
- HB INWESTOR Sp. z o.o. Sp.k.,
- HB INWESTOR Sp. z o.o.,
- INWESTOR HM Sp. z o.o.,
- IDEA INWEST Sp. z o.o.,
- TIMEDIX P. Hofman, J. Mielcarz sp. j.,
- MH INWEST Sp. z o.o.,
- MH INWEST Sp. z o.o. Sp.k.,
- PJ DEVELOPMENT Sp. z o.o.,
- PJ INWESTOR Sp. z o.o.,
- STREAM1.pl Sp. z o.o.,
- HB INWESTOR Sp. z o.o. RENT Sp.k.
- ST@rtap Kraków Sp. z o.o.,
- PREAFCON Sp. z o.o.,
- Stream 1 Sp. z o.o.,
- Stream 1 Sp. z o.o. Sp.k.,
- TELEWIZJA REPUBLIKA S.A.

Według złożonego oświadczenia poza przedsiębiorstwem Emitenta Piotr Hofman nie wykonuje żadnej działalności, która może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Emitenta.

W ocenie Emitenta nie istnieje konflikt interesów lub potencjalny konflikt interesów pomiędzy pełnieniem funkcji prezesa zarządu oraz prowadzeniem własnej działalności gospodarczej.

Przedstawione w prospekcie informacje dotyczące działalności gospodarczej Pana Piotra Hofmana są danymi z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Zgodnie z przedmiotowymi informacjami, przeważająca działalność gospodarcza, prowadzona od dnia 15 grudnia 1996 roku to „Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z)”. Dokładnie taka informacja została ujęta w prospekcie i odzwierciedla ona historyczną działalność Pana Piotra Hofmana. Z uwagi na fakt chronologicznej konstrukcji doświadczenia zawodowego Pana Piotra Hofmana przedstawionego w prospekcie, dane dotyczące działalności gospodarczej odnoszą się do działalności przeważającej w momencie jej rozpoczęcia. Zakres obecnie prowadzonej przez Pana Piotra Hofmana działalności gospodarczej to doradztwo, obszar konsultacji oraz wynajem posiadanych nieruchomości. Jako, że Pan Piotr Hofman nie prowadzi obecnie działalności deweloperskiej, budowlanej oraz inwestycyjnej, Emitent wyklucza istnienie konfliktu interesów lub

potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy pełnieniem funkcji prezesa zarządu oraz prowadzeniem własnej działalności gospodarczej Pana Piotra Hofmana.

Według złożonego oświadczenia, Piotr Hofman:

- nie został skazany za przestępstwo oszustwa lub inne przestępstwo określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII oraz art. 587, 590 i 591 KSH w okresie poprzednich pięciu lat,
- w okresie ostatnich pięciu lat nie zostały skierowane przeciwko niemu jakiegokolwiek oficjalne oskarżenia ze strony organów władzy publicznej, samorządu zawodowego lub innych organizacji zawodowych, jak również nie zostały na niego nałożone żadne sankcje,

- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie pozostaje wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny, z wyjątkiem Stream 1 Sp. z o.o. i Stream 1 Sp. z o.o. Sp.k.,
- według wiedzy Oświadczającego w okresie ostatnich 5 lat (do chwili obecnej) nie zostały zawarte jakiejkolwiek transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami, w których Osoby Bliskie dla Piotra Hofmana pełnią lub pełniły funkcje zarządcze, nadzorcze, stanowią lub stanowiły personel zarządzający wyższego szczebla lub sprawują (sprawowały) kontrolę, współkontrolę, mają (miały) znaczący wpływ na dany podmiot lub dysponują (dysponowały) w nim znaczącą liczbą głosów,
- nie zawarł ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi żadnych umów o świadczenie usług lub pracy, które przewidywałyby wypłacenie na rzecz Piotra Hofmana jakichkolwiek świadczeń w razie rozwiązania stosunku pracy lub innego stosunku zatrudnienia,
- nie ma powiązań rodzinnych pomiędzy Nim a członkiem zarządu ani Rady Nadzorczej Emitenta.

14.1.2. Informacje o członkach organów nadzorczych

Jarosław Leszek Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jarosław Mielcarz w 1980 r. uzyskał tytuł magistra prawa na Uniwersytecie Warszawskim. Następnie, w 1995 r. ukończył kurs doradców inwestycyjnych.

Przebieg kariery zawodowej Jarosława Mielcarza:

- 2016 – nadal – PJ Inwestor Sp. z o.o. – członek zarządu,
- 2015 – nadal – MH Inwest Sp. z o.o. – członek zarządu, od 2017 wiceprezes zarządu,
- 2015 – nadal – PJ Development Sp. z o.o. – członek zarządu,
- 2015 – nadal – MH Inwest Sp. z o.o. – członek zarządu, od 2017 – wiceprezes zarządu,
- 2014 – nadal – Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. – wiceprezes zarządu,
- 2013 – nadal – HM Inwest S.A. – przewodniczący rady nadzorczej, 2004 – 2013 – wiceprezes zarządu,
- 2012 – nadal – Idea Inwest Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2010 – 2015 – Horizon Estate Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2007 – nadal – Inwestor HM Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 1990 – nadal – własna działalność gospodarcza (wynajem nieruchomości).

Oprócz wyżej wymienionych, Jarosław Mielcarz nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Jarosław Mielcarz aktualnie jest lub w okresie ostatnich 5 lat był współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) w następujących spółkach osobowych lub kapitałowych:

- HM Inwest S.A.,
- Inwestor HM Sp. z o.o.,
- Idea Inwest Sp. z o.o.,

- Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j.,
- PJ Development Sp. z o.o.,
- PJ Inwestor Sp. z o.o.,
- MH Inwest Sp. z o.o.,
- Alvaretti BIS sp.j.,
- Horizon Estate Sp. z o.o.,
- KK Direct Kieszkowski, Mielcarz sp.j.,
- Alvaretti ZPCHR sp.j.

Według złożonego oświadczenia poza przedsiębiorstwem Emitenta Jarosław Mielcarz nie wykonuje żadnej działalności, która może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Jarosław Mielcarz:

- nie został skazany za przestępstwo oszustwa lub inne przestępstwo określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII oraz art. 587, 590 i 591 KSH w okresie poprzednich pięciu lat,
- w okresie ostatnich pięciu lat nie zostały skierowane przeciwko niemu jakiegokolwiek oficjalne oskarżenia ze strony organów władzy publicznej, samorządu zawodowego lub innych organizacji zawodowych, jak również nie zostały na niego nałożone żadne sankcje,
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie pozostaje wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny,
- według wiedzy Oświadczającego w okresie ostatnich 5 lat (do chwili obecnej) nie zostały zawarte jakiegokolwiek transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami, w których Osoby Bliskie dla Jarosława Mielcarza pełniły lub pełniły funkcje zarządcze, nadzorcze, stanowią lub stanowiły personel zarządzający wyższego szczebla lub sprawują (sprawowały) kontrolę, współkontrolę, mają (miały) znaczący wpływ na dany podmiot lub dysponują (dysponowały) w nim znaczącą liczbą głosów,
- nie zawarł ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi żadnych umów o świadczenie usług lub pracy, które przewidywałyby wypłacenie na rzecz Jarosława Mielcarza jakichkolwiek świadczeń w razie rozwiązania stosunku pracy lub innego stosunku zatrudnienia.

Paula Małgorzata Glaser – Członek Rady Nadzorczej

Paula Glaser w 2000 r. uzyskała tytuł magistra na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Następnie, w 2018 r., ukończyła studia podyplomowe z Executive Master of Business Administration (EMBA) w Wyższej Szkole Menedżerskiej.

Przebieg kariery zawodowej Pauli Glaser:

- 2012 – nadal – Visage Paula Glaser – właściciel,
- 2007 – 2012 – Paula Glaser i Wspólnicy Sp. z o.o. – prezes zarządu,
- 2006 – 2007 – „Maxim Doradca” – dyrektor ADM,
- 1995 – 1999 – „Krajan” – kierownik ds. ADM.

Oprócz wyżej wymienionych, Paula Glaser nie pełni i nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Paula Glaser nie jest aktualnie i w okresie ostatnich 5 lat nie była współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Według złożonego oświadczenia poza przedsiębiorstwem Emitenta Paula Glaser nie wykonuje żadnej działalności, która może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Paula Glaser:

- nie została skazana za przestępstwo oszustwa lub inne przestępstwo określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII oraz art. 587, 590 i 591 KSH w okresie poprzednich pięciu lat,
- w okresie ostatnich pięciu lat nie zostały skierowane przeciwko niej jakiegokolwiek oficjalne oskarżenia ze strony organów władzy publicznej, samorządu zawodowego lub innych organizacji zawodowych, jak również nie zostały na nią nałożone żadne sankcje,
- nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie pozostaje wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny,
- nie ma powiązań rodzinnych pomiędzy Nią a członkami zarządu i innymi członkami rady nadzorczej Spółki,
- według wiedzy Oświadczającej w okresie ostatnich 5 lat (do chwili obecnej) nie zostały zawarte jakiegokolwiek transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami, w których Osoby Bliskie dla Pauli Glaser pełnią lub pełniły funkcje zarządcze, nadzorcze, stanowią lub stanowiły personel zarządzający wyższego szczebla lub sprawują (sprawowały) kontrolę, współkontrolę, mają (miały) znaczący wpływ na dany podmiot lub dysponują (dysponowały) w nim znaczącą liczbą głosów,
- nie zawarła ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi żadnych umów o świadczenie usług lub pracy, które przewidywałyby wypłacenie na rzecz Pauli Glaser jakichkolwiek świadczeń w razie rozwiązania stosunku pracy lub innego stosunku zatrudnienia.

Waldemar Ołdak – Członek Rady Nadzorczej

Waldemar Ołdak w 1983 r. został Absolwentem Wydziału Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego.

Przebieg kariery zawodowej Waldemara Ołdaka:

- 2009 – nadal - Działalność gospodarcza w zakresie księgowości i spraw kadrowo-płacowych.
- 1999- 2009 - Formica Sp. z o. o.- Główny Księgowy,
- 1996- 1999 - Perstorp Sp. z o. o.- Główny Księgowy,
- 1985- 1989 - Stocznia Szczecińska- Kierownik Działu importu,
- 1983- 1985 - Izba Skarbowa w Szczecinie – Samodzielny pracownik d/s karno-skarbowych.

Waldemar Ołdak nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Waldemar Ołdak nie jest aktualnie i w okresie ostatnich 5 lat nie był współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Według złożonego oświadczenia poza przedsiębiorstwem Emitenta Waldemar Ołdak nie wykonuje żadnej działalności, która może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Waldemar Ołdak:

- nie został skazany za przestępstwo oszustwa lub inne przestępstwo określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII oraz art. 587, 590 i 591 KSH w okresie poprzednich pięciu lat,
- w okresie ostatnich pięciu lat nie zostały skierowane przeciwko niemu jakiegokolwiek oficjalne oskarżenia ze strony organów władzy publicznej, samorządu zawodowego lub innych organizacji zawodowych, jak również nie zostały na niego nałożone żadne sankcje,
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie pozostaje wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny,
- nie ma powiązań rodzinnych pomiędzy Nim a członkami zarządu i innymi członkami rady nadzorczej Spółki,
- według wiedzy Oświadczającego w okresie ostatnich 5 lat (do chwili obecnej) nie zostały zawarte jakiegokolwiek transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami, w których Osoby Bliskie dla Waldemara Ołdaka pełnią lub pełniły funkcje zarządcze, nadzorcze, stanowią lub stanowiły personel zarządzający wyższego szczebla lub sprawują (sprawowały) kontrolę, współkontrolę, mają (miały) znaczący wpływ na dany podmiot lub dysponują (dysponowały) w nim znaczącą liczbą głosów,
- nie zawarł ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi żadnych umów o świadczenie usług lub pracy, które przewidywałyby wypłacenie na rzecz Waldemara Ołdaka jakichkolwiek świadczeń w razie rozwiązania stosunku pracy lub innego stosunku zatrudnienia.

Edward Chopcian – Członek Rady Nadzorczej

Edward Chopcian w 1975 r. ukończył Technikum Budowlane w Nowym Sączu o specjalności budownictwo ogólne. Następnie, w 1988 r., uzyskał uprawnienia budowlane o specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

Przebieg kariery zawodowej Edwarda Chopciana:

- 12.2012 - nadal – własna działalność gospodarcza (techniczna obsługa budów dla HM Inwest S.A.) – inspektor nadzoru,
- 2011 - 2012 – OLBUD – kierownik budowy,
- 2011 – Budimex Nowy Sącz – kierownik budowy,
- 2009 - 2010 – Tadeusz Mlyczyński – kierownik budowy,
- 2007 - 2009 – GRIMBUD Nowy Sącz – kierownik budowy,
- 2006 – KIR-BUD – kierownik budowy,
- 1994 - 2005 - własna działalność gospodarcza,
- 1991 1993 – Instal-Kraków – majster budowy,
- 1986 - 1990 – Chemobudowa-Kraków – inspektor ds. BHP,

- 1975 - 1985 – K.P.B.P. Kraków – majster budowy.

Edward Chopcian nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Edward Chopcian nie jest aktualnie i w okresie ostatnich 5 lat nie był wspólnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Według złożonego oświadczenia poza przedsiębiorstwem Emitenta Edward Chopcian nie wykonuje żadnej działalności, która może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Edward Chopcian:

- nie został skazany za przestępstwo oszustwa lub inne przestępstwo określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII oraz art. 587, 590 i 591 KSH w okresie poprzednich pięciu lat,
- w okresie ostatnich pięciu lat nie zostały skierowane przeciwko niemu jakiegokolwiek oficjalne oskarżenia ze strony organów władzy publicznej, samorządu zawodowego lub innych organizacji zawodowych, jak również nie zostały na niego nałożone żadne sankcje,
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie pozostaje wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny,
- nie ma powiązań rodzinnych pomiędzy Nim a członkami zarządu i innymi członkami rady nadzorczej Spółki,
- według wiedzy Oświadczającego w okresie ostatnich 5 lat (do chwili obecnej) nie zostały zawarte jakiegokolwiek transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami, w których Osoby Bliskie dla Edwarda Chopciana pełnią lub pełniły funkcje zarządcze, nadzorcze, stanowią lub stanowiły personel zarządzający wyższego szczebla lub sprawują (sprawowały) kontrolę, współkontrolę, mają (miały) znaczący wpływ na dany podmiot lub dysponują (dysponowały) w nim znaczącą liczbą głosów,
- nie zawarł ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi żadnych umów o świadczenie usług lub pracy, które przewidywałyby wypłacenie na rzecz Edwarda Chopciana jakichkolwiek świadczeń w razie rozwiązania stosunku pracy lub innego stosunku zatrudnienia.

Aneta Klimek – Członek Rady Nadzorczej

Aneta Klimek w 2016 r. ukończyła prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie. Obecnie jest aplikantem adwokackim trzeciego roku szkolenia organizowanego przez Okręgową Radę Adwokacką w Warszawie.

Przebieg kariery zawodowej Anety Klimek:

- 12.2018 – obecnie – HM Inwest S.A. – Członek Rady Nadzorczej,
- 06.2017 – obecnie – Polska Grupa Zbrojeniowa S.A. – specjalista w biurze prawnym departamentu zarządu,
- 06.2016 – 05.2017 – RKKW Kwaśnicki, Wróbel i Partnerzy sp.p. – asystentka prawna, aplikant adwokacki,
- 05.2014 – 04.2016 – Kancelaria Prawna M. Partyka – asystentka prawna.

Oprócz wyżej wymienionych, Aneta Klimek nie pełni i nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Aneta Klimek nie jest aktualnie i w okresie ostatnich 5 lat nie była współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Według złożonego oświadczenia poza przedsiębiorstwem Emitenta Aneta Klimek nie wykonuje żadnej działalności, która może mieć istotne znaczenie z punktu widzenia działalności prowadzonej przez Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Aneta Klimek:

- nie została skazana za przestępstwo oszustwa lub inne przestępstwo określone w przepisach rozdziałów XXXIII – XXXVII oraz art. 587, 590 i 591 KSH w okresie poprzednich pięciu lat,
- w okresie ostatnich pięciu lat nie zostały skierowane przeciwko niej jakiegokolwiek oficjalne oskarżenia ze strony organów władzy publicznej, samorządu zawodowego lub innych organizacji zawodowych, jak również nie zostały na nią nałożone żadne sankcje,
- nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie pozostaje wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym,
- nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny,
- nie ma powiązań rodzinnych pomiędzy Nią a członkami zarządu i innymi członkami rady nadzorczej Spółki,
- według wiedzy Oświadczającej w okresie ostatnich 5 lat (do chwili obecnej) nie zostały zawarte jakiegokolwiek transakcje pomiędzy Spółką a podmiotami, w których Osoby Bliskie dla Anety Klimek pełnią lub pełniły funkcje zarządcze, nadzorcze, stanowią lub stanowiły personel zarządzający wyższego szczebla lub sprawują (sprawowały) kontrolę, współkontrolę, mają (miały) znaczący wpływ na dany podmiot lub dysponują (dysponowały) w nim znaczącą liczbą głosów,
- nie zawarła ze Spółką lub jej podmiotami zależnymi żadnych umów o świadczenie usług lub pracy, które przewidywałyby wypłacenie na rzecz Anety Klimek jakichkolwiek świadczeń w razie rozwiązania stosunku pracy lub innego stosunku zatrudnienia.

14.2. Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

14.2.1 Konflikt interesów

Według wiedzy Emitenta, nie występuje konflikt interesów osób, o których mowa w rozdziale 14.1.1 i 14.1.2 Prospektu, pomiędzy obowiązkami względem Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

Potencjalny konflikt interesów osób, o których mowa w rozdziale 14.1.1 i 14.1.2 Prospektu, mógł występować od 30.12.2013 r. do 30.11.2018 r. w związku z pełnieniem przez Marcina Mielcarza we wskazanym okresie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, z uwagi na fakt, że Marcin Mielcarz jest synem Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta – Jarosława Mielcarza.

14.2.2 Umowy zawarte odnośnie powołania członków organów

Według wiedzy Emitenta, nie występują żadne umowy ani porozumienia z akcjonariuszem, znaczącymi klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby wskazane w rozdziale 14.1.1. i 14.1.2. Prospektu zostały wybrane na członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

14.2.3 Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta

Według wiedzy Emitenta, nie występują żadne ograniczenia uzgodnione przez osoby wymienione w rozdziale 14.1.1. i 14.1.2. Prospektu, w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Emitenta.

15. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla

15.1. Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz spółki lub jej podmiotów zależnych

15.1.1 Członkowie Zarządu

Członkowie Zarządu Emitenta nie są zatrudnieni w przedsiębiorstwie Emitenta. Pobierają wynagrodzenie na podstawie stosunku powołania do Zarządu Emitenta w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółki.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółki nr 1/28/08/2017 z dnia 28.08.2017 r. wynagrodzenie Prezesa Zarządu Piotra Hofmana od dnia 1 września 2017 r. wynosi 18.000 zł brutto.

Wysokość (brutto) wynagrodzenia wypłaconego Członkom Zarządu oraz przyznanych im przez Emitenta innych świadczeń w 2018 r. prezentuje poniższa tabela.

Imię nazwisko	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie rok 2018 (zł)	Wartość innych świadczeń rok 2018 (zł)
Piotr Hofman	09.02.2012 - obecnie	216.000,00	2.959.324,11 ¹
Marcin Mielcarz	30.12.2013 – 30.11.2018	13.200,00	447.720,00 ²

¹ świadczenie z tytułu wykonywania, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na rzecz Emitenta: i) usług w zakresie najmu (lokalu biura sprzedaży) na podstawie umowy najmu z dnia 28.02.2017 r.; ii) usług na podstawie umowy o świadczenie usług z dnia 2 stycznia 2015 r. Wartość podana z podatkiem VAT. W kwocie tej ujęto również wypłacone odsetki od pożyczek udzielonych w roku 2016.

² świadczenie z tytułu wykonywania, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na rzecz Emitenta usług doradczych w zakresie sprzedaży, na podstawie umowy o świadczenie usług z dnia 03.07.2017 r.

Źródło: Emitent

Umowa najmu zawarta w dniu 28 lutego 2017 r. pomiędzy Emitentem, reprezentowanym przez Jarosława Mielcarza – pełnomocnika Emitenta (na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego Uchwałą nr 4/26/08/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2014 r.) a Piotrem Hofmanem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą PIOTR HOFMAN (Wynajmujący), zmieniona aneksami, ostatni z dnia 28 czerwca 2018 r.

Przedmiotem umowy jest wydanie Emitentowi przez Wynajmującego, poczynając od dnia 1 marca 2017 r., w posiadanie, zajmowanie, korzystanie, zarządzanie i dysponowanie stanowiącego przedmiot najmu nieruchomości lokalnej usługowej o powierzchni ok. 28,22 m², położonego na parterze budynku w Warszawie przy ul. Kordeckiego 45. Emitent może wykorzystywać wynajęty lokal na dowolne cele, w tym do dalszego podnajmowania.

Emitent za najem nieruchomości będzie płacić Wynajmującemu ryczałtową stawkę czynszu najmu w wysokości 1.862,52 zł netto za każdy miesiąc najmu, w terminie do 25. dnia każdego miesiąca na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego. Emitent zobowiązał się do pokrywania wszystkich kosztów związanych z

funkcjonowaniem przedmiotowej nieruchomości, tj. do pokrywania stałych i jednorazowych opłat za naprawy, konserwacje, eksploatacje, ubezpieczenie i zużycie wszystkich mediów.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Umowa o świadczenie usług zawarta w dniu 2 stycznia 2015 r. pomiędzy Emitentem, reprezentowanym przez Jarosława Mielcarza – pełnomocnika Emitenta (na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego Uchwałą nr 4/26/08/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2014 r.), a Piotrem Hofmanem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Piotr Hofman (Usługodawca)

Przedmiotem umowy jest zlecenie Usługodawcy przez Emitenta świadczenia w sposób ciągły następujących usług:

- a) konsultacji w zakresie procesu sprzedaży mieszkań, w tym pozyskiwania nabywców mieszkań,
- b) doradztwa formalno-kredytowego dla klientów Emitenta,
- c) doradztwa inżyniersko-projektowego dla klientów Emitenta,
- d) marketingowych oraz reklamowych dla realizowanych przez Emitenta inwestycji mieszkaniowych,
- e) wyszukiwanie działek, obsługę procesu zakupu, konsultacje przy zakupie przez Emitenta nieruchomości inwestycyjnych.

Emitent może zlecić Usługodawcy wykonanie innych, niż powyższe, usług (usługi dodatkowe). Podstawą do wykonania usług dodatkowych będą pisemne zlecenia prac, w których strony określą szczegółowy zakres prac, termin ich realizacji oraz wynagrodzenie. Przy realizacji usług, Usługodawca może posługiwać się osobami trzecimi posiadającymi odpowiednie doświadczenie, ale tylko po wcześniejszym uzyskaniu zgody Spółki, udzielonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgoda może być w każdym czasie odwołana.

Wynagrodzenie Usługodawcy z tytułu realizacji usług z pkt. a-d powyżej zostało ustalone na kwotę odpowiadającą 3% wartości netto podpisanych przez klientów Emitenta umów.

Wynagrodzenie Usługodawcy z tytułu realizacji usług z pkt. e powyżej zostało ustalone na kwotę 1,5-3% wartości netto podpisanych przez Emitenta umów nabycia nieruchomości inwestycyjnych. Poziom wynagrodzenia będzie uzależniony od wielkości zaangażowania Usługodawcy i skomplikowania proces zakupu nieruchomości inwestycyjnych. Przyjęcie i zapłata faktury przez Emitenta oznacza akceptację wysokości wynagrodzenia.

Termin płatności wynosi 14 dni od daty wystawienia faktury.

Wynagrodzenie Usługodawcy zostanie powiększone o uzasadnione koszty i wydatki poniesione przez Usługodawcę dla wykonania usług, pod warunkiem, że Emitent uprzednio (tj. przed poniesieniem kosztów i wydatków) zaakceptuje te uzasadnione koszty i wydatki. Dodatkowe wydatki stanowią część usługi głównej, a wynagrodzenie składa się z kwoty wynagrodzenia i kwoty wydatków poniesionych w związku z usługą.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Umowa współpracy zawarta w dniu 3 lipca 2017 r. pomiędzy Emitentem, reprezentowanym przez Jarosława Mielcarza – pełnomocnika Emitenta (na podstawie pełnomocnictwa dokumentowanego Uchwałą nr 4/26/08/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą HM INWEST Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2014 r.), a Marcinem Mielcarzem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą MARCIN MIELCARZ (Usługodawca)

Przedmiotem umowy jest wykonywanie usługi polegającej na wykonywaniu czynności zewnętrznego doradztwa w zakresie prawidłowego funkcjonowania działu sprzedaży Emitenta. Usługodawca nie będzie bezpośrednio wykonywał czynności należących do działu sprzedaży Emitenta, tylko będzie prowadził zewnętrzne doradztwo w zakresie prawidłowego funkcjonowania tego działu w następującym obszarze:

- kontakt z klientem,
- działania z zakresu organizacji sprzedaży,
- obsługa kredytowa,
- umowy deweloperskie,
- zmiany lokatorskie,

- umowy końcowe,
- przygotowanie materiałów dla potrzeb poszczególnych inwestycji,
- rachunki powiernicze/kredyty,
- ewidencja sprzedaży, administracyjna i finansowa,
- przygotowanie kampanii reklamowych dla potrzeb poszczególnych inwestycji,
- działania reklamowe,
- ewidencja administracyjna i finansowa,
- obsługa reklamacji nabywców mieszkań w okresie trwania rękoma.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Kwota wynagrodzenia miesięcznego za świadczone usługi będzie wynosić od 15.000,00 zł netto do 25.000,00 zł netto w obowiązującej stawce, a jego wysokość będzie każdorazowo ustalana pomiędzy Usługodawcą a Emitentem najpóźniej w ostatnim dniu każdego miesiąca w oparciu o przygotowany przez Usługodawcę raport podsumowujący wykonane czynności w danym miesiącu, opisujący przedmiot wykonanych prac oraz nakład czasu poświęcony na ich realizację.

Strony umowy dopuściły również możliwość dodatkowego wynagrodzenia kwartalnego, a jego wysokość, nie większa niż 30.000,00 zł netto, będzie ustalana każdorazowo pomiędzy Usługodawcą a Emitentem w oparciu o przygotowany przez Usługodawcę raport podsumowujący wykonane czynności w danym kwartale.

Usługodawca za realizację przedmiotu umowy będzie wystawiać miesięczne faktury VAT z ostatnim dniem każdego miesiąca realizacji przedmiotu umowy za dany miesiąc, z 7-dniowym terminem płatności.

Emitent wyjaśnia, że różnica w wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu oraz Członka Zarządu wynikała z takich czynników jak dłuższy staż pracy, większe doświadczenie i wyższe kompetencje oraz szerszy zakres obowiązków i odpowiedzialności Prezesa Zarządu, co zdaniem Emitenta w pełni uzasadniała jego wyższe wynagrodzenie.

Członkowie Zarządu nie pobierali w 2018 r. od Emitenta innych świadczeń niż wskazane w powyższych tabelach.

Członkowie Zarządu nie pobierali w 2018 r. żadnych świadczeń od podmiotów zależnych Emitenta.

W 2018 r. nie wypłacono Członkom Zarządu świadczeń warunkowych i odroczonej.

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 31 października 2018 r. podjęła uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Zarządu Emitenta. Stosownie do podjętej uchwały ustalono miesięczne wynagrodzenie Prezesa Zarządu w wysokości 55.000,00 złotych netto. Jednocześnie Emitent wyjaśnia, że w dniu 31 października 2018 r. oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta ze skutkiem na dzień 30 listopada 2018 r. złożył Członek Zarządu Marcin Mielcarz, w związku z czym uchwała Rady Nadzorczej ustaliła wynagrodzenie wyłącznie Prezesa Zarządu.

15.1.2 Rada Nadzorcza

W dniu 12.10.2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej począwszy od 1 listopada 2018 r.

Członkom Rady Nadzorczej Spółki za udział w pracach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne w następujących wysokościach:

Przewodniczącemu Rady Nadzorczej – 1.500,00 zł (słownie: tysiąc pięćset złotych) brutto;

Członkowi Rady Nadzorczej – 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) brutto.

Wysokość (brutto) wynagrodzenia wypłaconego Członkom Rady Nadzorczej oraz przyznanych im przez Emitenta innych świadczeń w 2018 r. prezentuje poniższa tabela.

Imię nazwisko	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie rok 2018 (zł)	Wartość innych świadczeń rok 2018 (zł)
Jarosław Mielcarz	30.12.2013 - obecnie	1500,00	2 103,30*
Waldemar Ołdak	11.09.2018 - obecnie	1000,00	0
Edward Chopcian	19.07.2018 – obecnie	1000,00	83 000,00**
Paula Glaser	21.06.2018 – obecnie	1000,00	0
Kamil Goral	21.06.2018 – 30.11.2018	1000,00	0
Aneta Klimek	18.12.2018 - obecnie	0	0
Leszek Hofman	26.04.2013 – 21.06.2018	0	0
Mikołaj Mielcarz	25.09.2013 – 21.06.2018	0	0
Agnieszka Ciołkowska	04.12.2017 – 02.07.2018	0	1 855 144,06***
Urszula Hofman	09.02.2012 – 07.09.2018	0	0

* Opłata z tytułu najmu przez Emitenta miejsca na reklamę (billboard reklamowy).

** Umowa o współpracy z dnia 01.02.2014 r. w przedmiocie świadczenia na rzecz Emitenta usług w zakresie prowadzenia i koordynowania procesów budowlanych.

*** Umowy z dnia 26.04.2017 r., 01.08.2017 r., 20.11.2017 r., oraz 19.03.2018 r. w przedmiocie wykonania na rzecz Emitenta prac projektowych na inwestycjach: i) w Krakowie przy ul. Jana Pawła II, ii) w Poznaniu przy ul. Niemena, iii) w Poznaniu przy ul. Karpia, iv) w Warszawie przy ul. Tarnowieckiej.

Źródło: Emitent

Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali w 2018 r. od Emitenta innych świadczeń niż wskazane w powyższych tabelach.

Wysokość (brutto) i rodzaj świadczeń pobieranych przez Członków Rady Nadzorczej od podmiotów zależnych za 2018 r. prezentuje poniższa tabela.

Imię nazwisko	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie rok 2018 (zł)	Wartość innych świadczeń rok 2018 (zł)
Jarosław Mielcarz	30.12.2013 - obecnie	0	0
Waldemar Ołdak	11.09.2018 - obecnie	0	0
Edward Chopcian	19.07.2018 – obecnie	0	28 000,00 ¹
Paula Glaser	21.06.2018 – obecnie	0	0
Kamil Goral	21.06.2018 – 30.11.2018	0	0
Aneta Klimek	18.12.2018 - obecnie	0	0
Leszek Hofman	26.04.2013 – 21.06.2018	0	0

Mikołaj Mielcarz	25.09.2013 -21.06.2018	0	0
Agnieszka Ciołkowska	04.12.2017-02.07.2018	0	0
Urszula Hofman	09.02.2012-07.09.2018	134 000,00 ²	0

¹Świadczenie usług w zakresie prowadzenia i koordynowania procesów budowlanych.

²Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji prezesa zarządu.

Źródło: Emitent

W 2018 r. nie wypłacono Członkom Rady Nadzorczej świadczeń warunkowych i odroczonej.

Członkowie Komitetu Audytu nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Komitecie Audytu.

15.2. Ogólna wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta kwota lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia

Emitent ani jego podmioty zależne nie wydzieliły ani nie zgromadziły środków pieniężnych na świadczenia rentowe, emerytalne lub inne podobne świadczenia.

16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego

16.1. Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych sprawowały swoje funkcje

Zarząd

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.

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 09.05.2017 r. i zakończy się w dniu 09.05.2022 r. W skład Zarządu wchodzi Piotr Hofman (Prezes Zarządu).

Piotr Hofman został powołany na funkcję Prezesa Zarządu uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 09.05.2017 r. Piotr Hofman pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta od dnia 09.02.2012 r.

Mandaty Członków Zarządu obecnej kadencji wygasną najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2021 r.

Rada Nadzorcza

Zgodnie ze Statutem Spółki, Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 7 członków. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 5 lat i jest kadencją wspólną. Rada Nadzorcza jest powoływana i odwoływana przez Walne Zgromadzenie.

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 04.12.2017 r. i zakończy się w dniu 04.12.2022 r. W skład Rady Nadzorczej wchodzi: Jarosław Mielcarz (Przewodniczący Rady Nadzorczej), Waldemar Ołdak (Członek Rady Nadzorczej), Paula Glaser (Członek Rady Nadzorczej), Edward Chopcian (Członek Rady Nadzorczej) oraz Aneta Klimek (Członek Rady Nadzorczej).

Jarosław Mielcarz został powołany na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 04.12.2017 r. Walne Zgromadzenie powierzyło Jarosławowi Mielcarz w dniu 04.12.2017 r. funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Jarosław Mielcarz pełni funkcję Członka i Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 30.12.2013 r.

Waldemar Ołdak został powołany na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 11.09.2018 r. w sprawie powołania (dokooptowania) do składu Rady Nadzorczej z dniem 11.09.2018 r. Waldemar Ołdak nie sprawował funkcji w ramach wcześniejszych kadencji Rady Nadzorczej Emitenta.

Edward Chopcian został powołany na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 19.07.2018 r. w sprawie powołania (dokooptowania) do składu Rady Nadzorczej z dniem 19.07.2018 r. Edward Chopcian nie sprawował funkcji w ramach wcześniejszych kadencji Rady Nadzorczej Emitenta.

Paula Glaser została powołana na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 21.06.2018 r. Paula Glaser nie sprawowała funkcji w ramach wcześniejszych kadencji Rady Nadzorczej Emitenta.

Aneta Klimek została powołana na funkcję Członka Rady Nadzorczej uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 18.12.2018 r. w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej do 5 członków w drodze kooptacji. Aneta Klimek nie sprawowała funkcji w ramach wcześniejszych kadencji Rady Nadzorczej Emitenta.

Mandaty Członków Rady Nadzorczej wygasną najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Emitenta zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2021 r.

Waldemar Ołdak, Paula Glaser oraz Aneta Klimek spełniają kryteria niezależności z załącznika nr II Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) oraz kryteria niezależności z ustawy o biegłych rewidentach.

16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Według wiedzy Emitenta nie istnieją żadne umowy o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

16.3. Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji

Komitet Audytu

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach w strukturze jednostek zainteresowania publicznego, którymi są emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym państwa UE powinien działać komitet audytu, który jest komitetem do spraw audytu, o którym mowa w rozporządzeniu nr 537/2014. Członkowie komitetu audytu są powoływani przez radę nadzorczą lub inny organ nadzorczy lub kontrolny spośród członków tego organu. W skład komitetu audytu wchodzi przynajmniej 3 członków. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Członkowie komitetu audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa jednostka zainteresowania publicznego. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli przynajmniej jeden członek komitetu audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. Większość członków komitetu audytu, w tym jego przewodniczący, jest niezależna od emitenta w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach.

Na Datę Prospektu, Emitent spełnia powyższe warunki. W skład Komitetu Audytu Emitenta zostali powołani członkowie spełniający kryteria niezależności z art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach i posiadający wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz z zakresu branży, w której działa Emitent.

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej Spółki w skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków. W skład Komitetu Audytu wchodzi najmniej dwóch członków niezależnych, przynajmniej jeden posiadający kwalifikacje i doświadczenie w zakresie rachunkowości lub finansów oraz jeden posiadający wiedzę z zakresu przedmiotu działalności Spółki.

Na Datę Prospektu w skład Komitetu Audytu wchodzi: Waldemar Ołdak (Członek Komitetu Audytu, spełniający kryteria niezależności i posiadający wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości i badania sprawozdań finansowych), Jarosław Mielcarz (Członek Komitetu Audytu, posiadający wiedzę i doświadczenie z branży w której działa spółka), Paula Glaser (Członek Komitetu Audytu, spełniający kryteria niezależności).

Waldemar Ołdak został wybrany na Członka Komitetu Audytu uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 września 2018r.

Jarosław Mielcarz został wybrany na Członka Komitetu Audytu uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 września 2018 r.

Paula Glaser została wybrana na Członka Komitetu Audytu uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11 września 2018 r.

Komitet Audytu na pierwszym posiedzeniu dokona wyboru Przewodniczącego Komitetu spośród swoich członków spełniających kryteria niezależności.

Status Komitetu Audytu został uwzględniony w Regulaminie Rady Nadzorczej.

W celu wzmocnienia mechanizmów monitorowania i nadzoru ryzyk oraz systemu kontroli wewnętrznej i audytu, Emitent zlecił spółce System 10000 Polska Sp. z o.o. opracowanie wewnętrznych regulacji dotyczących Komitetu Audytu. Zakres prac wykonywany zleceńbiorcą obejmował: i) opracowanie Regulaminu Komitetu Audytu; ii) opracowanie planu pracy Komitetu Audytu na 2019 rok, m.in. w zakresie monitorowania i nadzoru najistotniejszych ryzyk, systemu kontroli wewnętrznej i audytu; iii) opracowanie wzoru sprawozdania z działalności Komitetu Audytu. Regulamin Komitetu Audytu oraz Plan pracy Komitetu Audytu na 2019 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 08.01.2019 r.

Zakres oraz zasady działania w Spółce Komitetu Audytu

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.

1. Monitorowanie i doradztwo w zakresie sprawozdawczości budżetowej i finansowej

Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej oraz procedury składające się na ten proces, weryfikując przebieg procesu sprawozdawczości finansowej, adekwatność oraz skuteczność zastosowanych procedur.

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.

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 i pracowników Spółki zaangażowanych w prowadzenie sprawozdawczości finansowej.

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

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).

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.

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.

Komitet Audytu opiniuje uchwały Zarządu, podlegające zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w zakresie systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem.

Komitet Audytu opiniuje wyniki kontroli przeprowadzonych przez zewnętrzne organy regulacyjne, harmonogram usunięcia uchybień oraz ocenia sprawozdanie z usunięcia uchybień oraz wdrożenia zaleceń.

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

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.

Komitet Audytu inicjuje i nadzoruje okresowe przeglądy systemu zarządzania ryzykiem, identyfikację i ocenę obszarów ryzyka.

Komitet Audytu opiniuje proponowane Radzie Nadzorczej przez Zarząd dopuszczalne poziomy ryzyka, pozyskuje od Zarządu i ocenia przedstawione oceny ryzyka.

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.

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.

Komitet Audytu monitoruje wdrażanie zaleceń odnośnie zarządzania ryzykiem formułowane przez jednostki realizujące kontrole wewnętrzne oraz zewnętrzne.

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.

Komitet wynagrodzeń

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w Spółce nie funkcjonuje Komitet do spraw wynagrodzeń. Zasady i wysokość wynagrodzenia Zarządu ustalane są przez Radę Nadzorczą, natomiast zasady i wysokość wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej ustalane będzie przez Walne Zgromadzenie. Spółka publikuje informacje dotyczące wynagrodzeń członków organów Spółki w raportach rocznych.

16.4. Informacje na temat stosowania przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka stosuje zasady zawarte w zbiorze "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na Newconnect" w brzmieniu nadanym przez załącznik do uchwały Zarządu GPW nr 293/2010 z dnia 31 marca 2010 r., za wyjątkiem praktyk opisanych poniżej, które nie są stosowane trwale lub przejściowo lub które w Spółce nie znalazły zastosowania:

1. Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.

Emitent częściowo stosuje powyższą praktykę.

Komentarz: Emitent stosują tę praktykę z wyjątkiem transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestracji przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej, gdyż w opinii Emitenta stosowanie powyższej praktyki nie przyniesie wymiernych korzyści w stosunku do przewidywalnych kosztów takiego postępowania.

3.8. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje).

Powyższa praktyka nie ma zastosowania do Emitenta.

Komentarz: Emitent nie publikuje prognoz.

3.16. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania.

Emitent nie stosuje powyższej praktyki.

Komentarz: Emitent nie widzi celowości oraz korzyści ze stosowania tej zasady.

11. Przynajmniej 2 razy w roku Emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.

Emitent nie stosuje powyższej praktyki.

Komentarz: Obecnie Emitent nie przewiduje organizowania odrębnych spotkań dedykowanych kontaktom z mediami, inwestorami lub analitykami. Niemniej jednak Spółka zamierza aktywnie uczestniczyć w inicjatywach organizacji rynku kapitałowego, które takie kontakty umożliwiają.

16. Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:

- informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,
- zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,
- informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,
- kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.

Emitent nie stosuje powyższej praktyki.

Komentarz: W chwili obecnej zasada ta nie jest stosowana przez Emitenta z uwagi na fakt, że publikowane raporty bieżące, kwartalne i roczne zapewniają akcjonariuszom oraz inwestorom dostęp do kompletnych i wystarczających informacji dających pełny obraz sytuacji Emitenta.

Od dnia dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym, do Emitenta będą miały zastosowanie zasady określone w „Dobrych praktykach spółek notowanych na GPW 2016” w brzmieniu nadanym przez załącznik do uchwały Rady Giełdy nr 26/1413/2015 z dnia 13 października 2015 r.

Emitent planuje stosować wszystkie rekomendacje i zasady zawarte w Dobrych praktykach spółek notowanych na GPW 2016, z wyjątkiem siedmiu zasad szczegółowych, które nie będą stosowane lub które w Spółce nie znajdują zastosowania tj. I.Z.1.15., I.Z.2., IV.Z.2., V.Z.6., VI.Z.4.

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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.

Zasada nie będzie stosowana.

Komentarz spółki: 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.

Komentarz spółki: 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. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie będzie stosowana.

Komentarz Spółki: Ze względu na strukturę akcjonariatu nie ma potrzeby transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

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.

Zasada nie będzie stosowana.

Komentarz spółki: 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. Wynagrodzenia

VI.Z.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.

Zasada nie będzie stosowana.

Komentarz spółki: Spółka nie stosuje sformalizowanej polityki wynagrodzeń. Spółka publikuje informacje dotyczące wysokości wynagrodzeń członków organów Spółki w sprawozdaniu z działalności.

16.5. Kontrola wewnętrzna w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzanie ryzykiem i realizacja funkcji audytu wewnętrznego w Spółce

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.

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.

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) Kontrolna 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.

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. 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*.

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 odchylenia planu i wykonania w zakresie wyniku, przychodów i kosztów osiągniętych przez dany projekt inwestycyjny;
- b) Analiza i weryfikacja odchylenia 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.

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 Nadzorcą.

Dział Księgowości w ramach systemu księgowego Sage Symfonia prowadzi m.in. analizy odchylenia, 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. 4¹, 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).

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),

¹ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377 z późn. zm.).

- 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.

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 szczegółowe 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

<p>Ryzyka operacyjne (związane z techniczną realizacją inwestycji)</p>	<p>Prezes Zarządu Dyrektor Techniczny</p>	<p>Analiza i monitoring harmonogramów rzeczowo-finansowych danych inwestycji - analiza odchyleń</p> <p>Analiza przepływów pieniężnych danych inwestycji - analiza odchyleń</p> <p>Analiza zapisów w Dzienniku Budowy</p> <p>Analiza sytuacji finansowej wykonawców realizowanych inwestycji (w tym nieoficjalnego wywiadu w zakresie zaległości wykonawcy w stosunku do dostawców materiałów)</p> <p>Analiza formalno-prawna rozważanych inwestycji (m.in. braki pozwoleń, postępowania sądowe)</p>	<p>Zarząd Spółki prezentuje charakterystykę sytuacji 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, m.in. narzędzia, wskaźniki, modele</p>
<p>Ryzyka związane z bieżącą sytuacją finansową Spółki (ryzyko płynności, ryzyko kredytowe, ryzyko wyniku finansowego)</p>	<p>Prezes Zarządu Główna Księgowa</p>	<p>Prognoza i analiza terminów wymagalności zobowiązań</p> <p>Analiza wstępnych wyników finansowych- analiza odchyleń</p> <p>Analiza przepływów pieniężnych danych inwestycji- analiza odchyleń</p> <p>Analiza wskaźników finansowych</p>	<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</p>

			audytorską oraz żądania niezbędnych wyjaśnień
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)	Prezes Zarządu Główna Księgowa	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	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. Zarząd Spółki informuje Radę Nadzorczą o planowanych znaczących transakcjach Komitet Audytu Rady Nadzorczej uzgadnia z Zarządem zasady informowania o planowanych transakcjach finansowych 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 Komitet Audytu uzgadnia z Zarządem zasady prowadzenia kontroli wewnętrznej. Zarząd jest zobligowany do okresowego przedstawiania Radzie Nadzorczej informacji z realizacji funkcji kontroli wewnętrznej

Realizacja funkcji audytu wewnętrznego w Spółce

1. Organizacja 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: odchyłeń wyników finansowych, niestandardowych zdarzeń finansowych, odchyłeń 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 odchyłeń 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 deweloperska², każda w ten sposób finansowana inwestycja Spółki podlega kontroli zewnętrznej przez tzw. Project Monitora³ 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.

2. 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 zlecanych 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 zlecanych przez Radę Nadzorczą lub Komitet Audytu. Wdrożenie zaleceń jest monitorowane przez Radę Nadzorczą lub Komitet Audytu.

17. Zatrudnienie

17.1. Informacje o liczbie i strukturze pracowników

Liczba zatrudnionych

Stan na dzień	Umowa o pracę	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło	Umowa o współpracy
31 grudnia 2016 r.	2	0	0	5
31 grudnia 2017 r.	1	0	0	6
31 grudnia 2018 r.	3	2	0	11

² Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011 nr 232 poz. 1377 z późn. zm.).

³ Zwany inaczej bankowym „inspektorem nadzoru”.

Dzień zatwierdzenia Prospektu	3	2	0	11
-------------------------------------	---	---	---	----

Źródło: Emitent

Zatrudnienie wg struktury wykształcenia pracowników w przedsiębiorstwie Emitenta

Wykształcenie	2018		2017		2016	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Podstawowe	0	0	0	0	0	0
Zawodowe	0	0	0	0	0	0
Średnie ogólne	2	12	0	0	0	0
Policealne	0	0	0	0	0	0
Wyższe	14	88	8	100	7	100
RAZEM:	16	100	8	100	7	100

Źródło: Emitent

Zatrudnienie w podziale na podstawowe kategorie działalności

Dział	2018		2017		2016	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Pracownicy fizyczni	0	0	0	0	0	0
Kadra inżynierska	5	31	2	25	2	29
Administracja	9	57	4	50	4	57
Zarząd i najwyższe kierownictwo	2	12	2	25	1	14
RAZEM:	16	100	8	100	7	100

Źródło: Emitent

Zatrudnienie wg struktury wiekowej

Lata	2018		2017		2016	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
19-30	3	19	0	0	0	0
31-40	9	57	7	88	6	86
41-50	2	12	0	0	0	0
51-60	1	6	0	0	0	0
61 +	1	6	1	12	1	14
RAZEM:	16	100	8	100	7	100

Źródło: Emitent

Stopień płynności kadr w przedsiębiorstwie Emitenta

Lata	Liczba zatrudnionych	Liczba zwolnionych
2016 r.	2	2
2017 r.	2	2
2018 r.	8	0

Źródło: Emitent

W 2018 r. Emitent nie zatrudniał pracowników na czas określony.

Większość pracowników zatrudniona jest w Warszawie, tym samym zestawienie zatrudnionych w podziale na rejony geograficzne jest nieistotne.

Liczba zatrudnionych w HM Factory Sp. z o.o.

Stan na dzień	Umowa o pracę	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło	Umowa o współpracy
31 grudnia 2016 r.	0	0	0	0
31 grudnia 2017 r.	0	0	0	0
31 grudnia 2018 r.	44	4	0	0
Dzień zatwierdzenia Prospektu	44	4	0	0

Źródło: Emitent

Pozostałe spółki zależne Emitenta nie zatrudniają pracowników.

17.2. Informacje o posiadanych przez członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych akcjach i opcjach na akcje Emitenta

Prezes Zarządu Emitenta – Piotr Hofman posiada bezpośrednio 22.828 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 22.828 zł reprezentujących 0,98% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniających do 0,98% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta – Jarosław Mielcarz posiada bezpośrednio 47.828 akcji w kapitale zakładowym Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 47.828 zł reprezentujących 2,05% kapitału zakładowego Emitenta oraz uprawniających do 2,05% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, Prokurentowi Emitenta ani podmiotom powiązanym nie przysługują opcje na akcje.

17.3. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta, nie istnieją żadne ustalenia dotyczące uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta.

18. Znaczeni akcjonariusze

18.1. Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta

Znacznym akcjonariuszem Emitenta, innym niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych jest:

Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wąchockiej 3/2, posiadająca 2.201.966 akcji Emitenta, stanowiących 94,25% w kapitale zakładowym Emitenta i uprawniających do 94,25% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wspólnikami Spółki są Piotr Hofman i Jarosław Mielcarz.

Akcjonariusz	Liczba akcji (szt.)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j.	2.201.966	94,25	94,25

Źródło: Emitent

18.2. Informacje o innych prawach głosu posiadanych przez głównych akcjonariuszy Emitenta

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.

18.3. Informacje na temat podmiotu dominującego wobec Emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem, charakter tej kontroli i istniejące mechanizmy, które zapobiegają jej nadużyciu

Podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wąchockiej 3/2, posiadająca bezpośrednio 2.201.966 akcji Emitenta, stanowiących 94,25% w kapitale zakładowym Emitenta i uprawniających do 94,25% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wspólnikami Spółki są Piotr Hofman i Jarosław Mielcarz.

Oprócz Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. z siedzibą w Warszawie nie istnieje podmiot dominujący ani sprawujący kontrolę nad Emitentem.

Statut Emitenta nie modyfikuje ogólnych przepisów prawa dotyczących ochrony akcjonariuszy mniejszościowych oraz zapobiegania nadużyciu kontroli nad Emitentem przez akcjonariusza większościowego. Statut Emitenta nie przewiduje szczególnych mechanizmów, które zapobiegałyby nadużyciu pozycji dominującej wobec Emitenta.

Mechanizmy zapobiegające nadużyciu kontroli nad Emitentem przez większościowego akcjonariusza wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa i są to w szczególności:

- (i) uprawnienie akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki akcyjnej do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia spółki akcyjnej, w trybie przewidzianym przez art. 422–427 k.s.h.;
- (ii) uprawnienie akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki akcyjnej do żądania informacji podczas lub poza walnym zgromadzeniem spółki akcyjnej w trybie przewidzianym w art. 428–429 k.s.h.;
- (iii) uprawnienie akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki akcyjnej, reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego spółki do żądania dokonania przez najbliższe walne zgromadzenie akcjonariuszy wyboru rady nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, w trybie przewidzianym w art. 385 § 3–9 k.s.h.;
- (iv) uprawnienie akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub umieszczenia w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia spółki publicznej sprawy podjęcia uchwały w przedmiocie powołania rewidenta do spraw szczególnych.

18.4. Opis wszelkich znanych Emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Z wyjątkiem umowy opcji kupna z dnia 15 marca 2018 r. opisaney w pkt 22 Dokumentu Rejestracyjnego, Emitentowi nie są znane żadne inne ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

19. Transakcje ze stronami powiązаныmi mające istotne znaczenie dla Emitenta

Poniżej przedstawiono istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi za okres od zakończenia ostatniego okresu obrotowego, dla którego opublikowano informacje finansowe zbadane przez biegłego rewidenta tj. od dnia 1.01.2018 r. do dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego. Za istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi Emitent uznaje transakcje, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta tj. kwotę 2.606.052,44 zł.

Zdaniem Emitenta transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

Wykaz podmiotów powiązanych (spółek zależnych Emitenta oraz spółki dominującej):

- Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j.,
- HM Factory Sp. z o.o.,
- HM Project Sp. z o.o.,
- HM Construction Sp. z o.o.,
- JP Development Sp. z o.o.,
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.,
- St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.,
- JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k.

Do podmiotów powiązanych Emitent zalicza również prokurenta, członków organów zarządzających i nadzorujących Emitenta oraz członków ich rodzin:

- Piotr Łukasz Hofman – Prezes Zarządu,
- Piotr Mikosik – Prokurent,
- Jarosław Leszek Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Waldemar Ołdak – Członek Rady Nadzorczej,
- Paula Małgorzata Glaser – Członek Rady Nadzorczej,
- Edward Chopcian – Członek Rady Nadzorczej,
- Aneta Klimek – Członek Rady Nadzorczej.

Istotne transakcje zawarte z podmiotami powiązаныmi

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz od 1.01.2019 r. do Daty Prospektu Emitent nie zawarł istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi.

Istotne pożyczki udzielone przez Emitenta podmiotom zależnym

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz od 1.01.2019 r. do Daty Prospektu Emitent udzielił kilku istotnych pożyczek podmiotowi zależnemu HM Factory Sp. z o.o. (w łącznej wysokości 7.125 tys. zł. w 2018 r. oraz 500.000 zł w 2019 r.)

Łączna kwota udzielonych (i niespłaconych) istotnych pożyczek dla HM Factory Sp. z o.o. na Datę Prospektu wynosi: 7.625 tys. zł.

Istotne pożyczki otrzymane przez Emitenta od podmiotów zależnych

W okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz od 1.01.2019 r. do Daty Prospektu Emitent nie otrzymał istotnych pożyczek od podmiotów zależnych.

Wynagrodzenie wypłacone członkom organów nadzorujących i zarządzających Emitenta

Organ i członek organu	01.01.2019 – Data Prospektu (zł)	01.01.2018 – 31.12.2018 (zł)
Zarząd Spółki		
Piotr Hofman	0	3 175 324,11
Marcin Mielcarz**	0	460 920,00
Rada Nadzorcza Spółki		
Jarosław Mielcarz	1 500,00*	3 603,30
Waldemar Ołdak	1 000,00*	1 000,00
Kamil Goral***	0*	1 000,00
Paula Glaser	1 000,00*	1 000,00
Edward Chopcian	1 000,00*	1 000,00
Aneta Klimek****	1 000,00*	0
Razem		

* wypłacone w styczniu 2019 r. wynagrodzenia za grudzień 2018 r.

** pełnił funkcję do dnia 30 listopada 2018 r.

*** pełnił funkcję do dnia 30 listopada 2018 r.

**** pełni funkcję od dnia 18 grudnia 2018 r.

Źródło: Emitent

20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat

20.1. Historyczne informacje finansowe oraz raporty biegłego rewidenta za ostatnie 2 lata obrotowe

W niniejszym rozdziale zamieszczone zostały historyczne informacje finansowe obejmujące:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku dla potrzeb prospektu emisyjnego (obejmujące również historyczne informacje finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku) zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta,

- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku, niezbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości w formie raportu okresowego w dniu 10.08.2018 r.

- śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku, niezbadane przez niezależnego biegłego rewidenta, przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości w formie raportu okresowego w dniu 14.11.2018 r.

20.2. Informacje finansowe pro forma

Emitent nie sporządzał informacji finansowych pro forma, ponieważ nie zaistniały przesłanki sporządzenia takich informacji.

20.3. Sprawozdania finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. dla potrzeb prospektu emisyjnego za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku (obejmujące historyczne informacje finansowe za lata 2016-2017)



Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres sprawozdawczy:

01.01.2017 – 31.12.2017
dla potrzeb prospektu emisyjnego

I. WPROWADZENIE DO SKONSLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO I DANYCH PORÓWNYWALNYCH

1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą oraz Grupę kapitałową

1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej

a) nazwa: **HM INWEST S.A.**

b) siedziba ul. Solec 22
00-410 Warszawa

c) podstawowy przedmiot działalności –

Przeważającym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 41, 10, Z, Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostałym przedmiotem działalności Spółki jest:

1. 41, 20, Z, Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
2. 43, 11, Z, Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
3. 43, 12, Z, Przygotowanie terenu pod budowę
4. 43, 29, Z, Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
5. 43, 39, Z, Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
6. 43, 99, Z, Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
7. 66, 19, Z, Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych
8. 68, 20, Z, Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
9. 68, 32, Z, Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

d) Spółka powstała w wyniku przekształcenia HM Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną na mocy uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 09.02.2012r. i rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15.03.2012r. Spółka zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000413734

e) Numer REGON 015717427

f) NIP 113-24-82-686

g) Organy Spółki

RADA NADZORCZA

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2016r. wchodził:

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Szymon Murawski – Członek Rady
- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2017 r. wchodził:

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Agnieszka Ciołkowska – Członek Rady
- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego wchodził:

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Edward Chopnian – Członek Rady
- Kamil Goral – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady

ZARZĄD

Na dzień 31.12.2016r. w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Hofman jako Prezes Zarządu
- Marcin Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

Na dzień 31.12.2017 r. w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Hofman jako Prezes Zarządu
- Marcin Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

Jednostka dominująca została utworzona na czas nieokreślony.

1.2. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

W dniu 6 lutego 2017 r. HM Inwest S.A. zawiązała dwie spółki osobowe: JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. oraz JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. (w momencie zawiązania JP Development Sp. z o.o. Sp.k.) JP Development Sp. z o.o. Sp.k., w których jest komandytariuszem i w których posiada 99% udziału w kapitale.

HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w dwóch spółkach osobowych).

W dniu 4 sierpnia 2017 r. HM Inwest S.A. zawiązała spółkę St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

Od III kwartału 2017 r. Zarząd HM Inwest S.A. jako jednostki dominującej podjął decyzję o konsolidacji sprawozdań finansowych Spółki oraz jednostek zależnych.

W dniu 26 marca 2018 r. HM Inwest S.A. zawiązał:

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Factory sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%,

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązał (wraz ze spółką zależną JP Development Sp. z o.o.) spółkę osobową JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań NIEMENA Spółka Komandytowa.

W dniu 24 lipca 2018r. HM Inwest S.A. sprzedała 49 % udziałów w spółce HM Factory Sp.z o.o. podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej

INFORMACJE NA TEMAT SPÓŁEK ZALEŻNYCH NA DZIEŃ 31.12.2017 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. (dawniej: JP Development Sp. z o.o. Sp.k.)

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

JP Development Sp. z o.o.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 100%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

INFORMACJE NA TEMAT SPÓŁEK ZALEŻNYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. (dawniej: JP Development Sp. z o.o. Sp.k.)

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

JP Development Sp. z o.o.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 100%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

JP Development Sp. z o.o. posiada 1% udziałów w Spółkach: JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k., JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpią Sp.k., JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%

Udział w całkowitej liczbie głosów: 100 %

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Data powstania spółki i objęcia kontroli: 26 marca 2018 r.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

HM Construction sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000738003; REGON:380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%

Udział w całkowitej liczbie głosów: 100%

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Data powstania spółki i objęcia kontroli: 26 marca 2018 r.

Podstawowy przedmiot działalności:

41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

HM Factory sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 51%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 51%;

Spółka objęta konsolidacją metodą pełną.

Data powstania spółki i objęcia kontroli: 26 marca 2018 r.

W momencie powstania spółki HM Inwest SA był posiadaczem 100% udziałów w spółce HM Factory sp. z o.o. W dn. 24 lipca 2018r. HM Inwest S.A. sprzedała 49 % udziałów w spółce HM Factory Sp.z o.o. podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej.

Podstawowy przedmiot działalności:

23, 63, Z, PRODUKCJA MASY BETONOWEJ PREFABRYKOWANEJ

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 7010667318

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%;

Udział w całkowitej liczbie głosów: 99%;

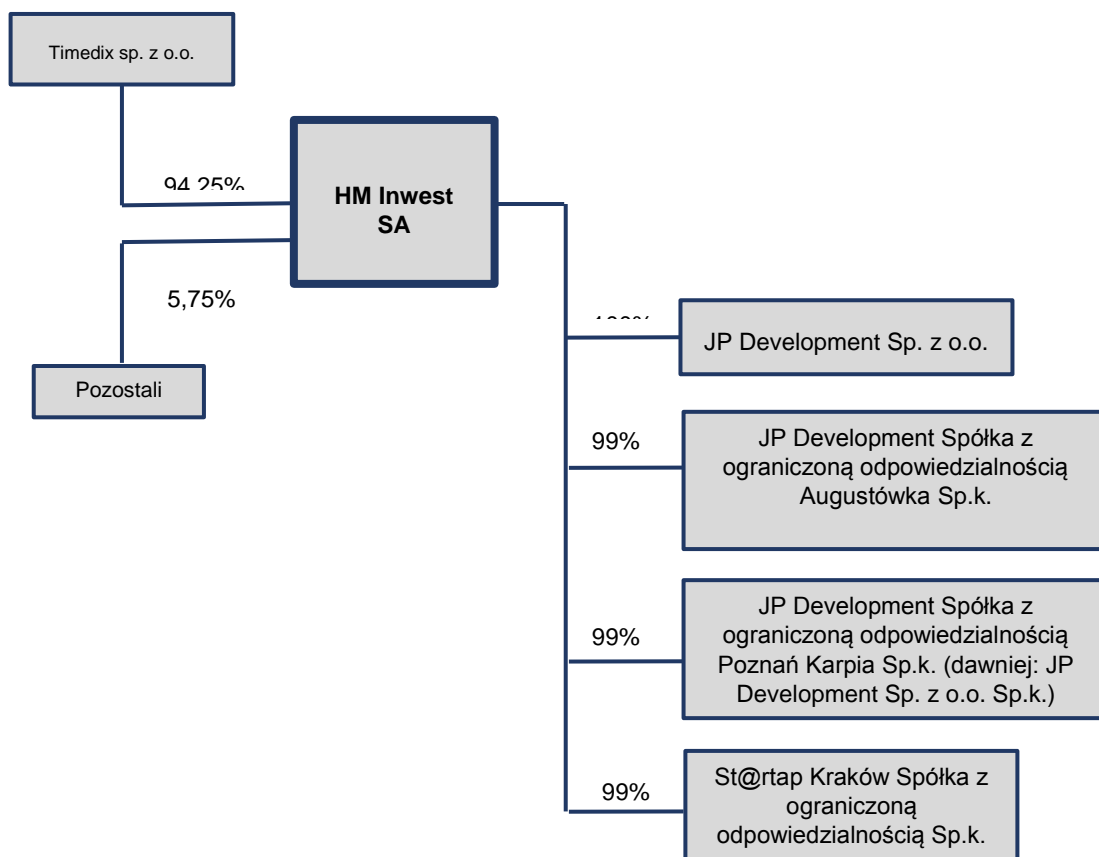
konsolidacja metodą pełną

Podstawowy przedmiot działalności:

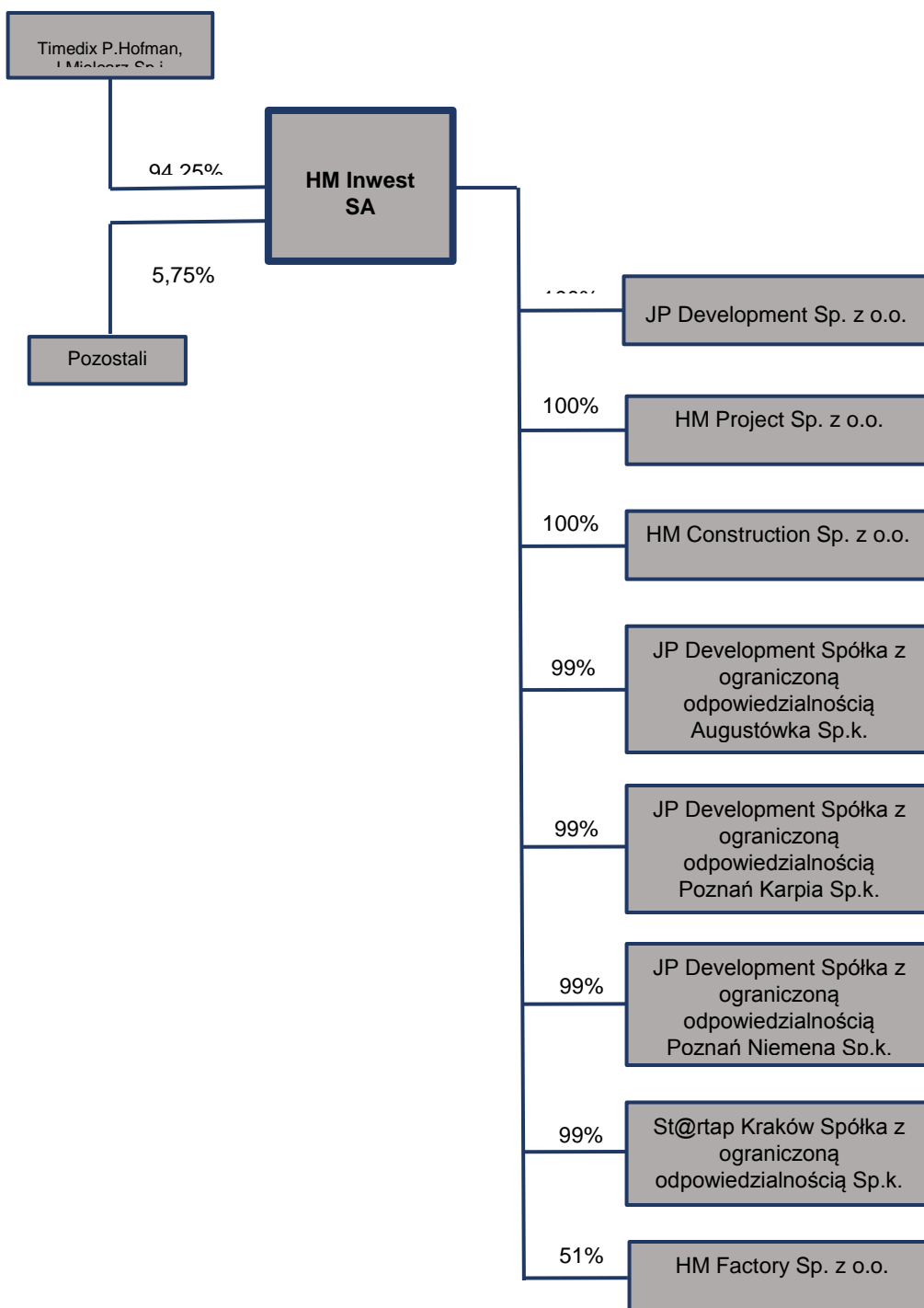
41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

Jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

Poniżej przedstawiono schemat graficzny Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 31.12.2017 r.:



Poniżej przedstawiono schemat graficzny Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego dla potrzeb prospektu emisyjnego:



2. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym: od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku. Jako dane porównywalne zaprezentowano dane jednostkowe HM Inwest S.A. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku. W roku 2016r. nie istniała Grupa Kapitałowa i nie istniał obowiązek konsolidacji.

3. W skład jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
4. Sprawozdania finansowe 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. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych zostały przygotowane na ten sam dzień sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, z wykorzystaniem tych samych zasad rachunkowości.
5. Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.
6. Wynik finansowy Grupy kapitałowej za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
7. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzane na dzień 31.12.2017 r. zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 poz. 395), oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. nr 169, poz. 1327) i dostosowane do wymagań Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 1927, z późn. zm.).
8. Wszystkie jednostki zależne zostały objęte konsolidacją metodą pełną.
9. Kursy euro w okresie sprawozdawczym i w okresie danych porównawczych

Kurs NBP dla EUR na 31.12.2017 4,1709	Kurs NBP dla EUR na 31.12.2016 4,424
Kurs NBP maksymalny w 2017 4,4157	Kurs NBP maksymalny w 2016 4,5035
Kurs NBP minimalny w 2017 4,1709	Kurs NBP minimalny w 2016 4,2355
Kurs NBP średni roczny ustalony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatnie dni poszczególnych miesięcy 2017 r. 4,2447	Kurs NBP średni roczny ustalony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatnie dni poszczególnych miesięcy w 2016 r. 4,3757

10. Podstawowe pozycje skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych przeliczone na euro:

	Dane bilansowe 31.12.2017	Dane bilansowe 31.12.2016
--	---------------------------	---------------------------

Aktywa razem	18 655 571	30 267 335
Aktywa trwałe	970 812	1 049 162
Aktywa obrotowe, w tym:	17 684 759	29 218 173
Zapasy	13 783 207	11 760 213
Należności krótkoterminowe	481 198	9 865 265
Inwestycje krótkoterminowe	3 419 277	7 591 259
Pasywa razem	18 655 571	30 267 335
Kapitał własny	6 033 408	5 021 201
Rezerwy na zobowiązania	71 438	1 436
Zobowiązania długoterminowe	2 637 098	3 050 324
Zobowiązania krótkoterminowe	9 912 532	22 181 746
Rozliczenia międzyokresowe	1 083	12 629
	Pozycje wynikowe za 2017 r.	Pozycje wynikowe za 2016 r.
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	12 014 315	10 989 732
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-9 555 937	-8 259 161
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 458 378	2 730 571
Koszty sprzedaży	-518 436	-588 822
Koszty ogólnego zarządu	-526 098	-426 646
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 413 844	1 715 102
Pozostałe przychody operacyjne	21 621	10 563
Pozostałe koszty operacyjne	-104 044	-46 313
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 331 421	1 679 352
Przychody finansowe	67 973	8 775
Koszty finansowe	-480 767	-261 047
Zysk (strata) brutto	918 627	1 427 080
Podatek dochodowy	-223 418	-278 773
Zysk (strata) netto	695 209	1 148 307
	Przepływy pieniężne w 2017 r.	Przepływy pieniężne w 2016 r.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 800 867	-2 246 223
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-21 008	-20 554
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 801 841	5 886 244
Przepływy pieniężne netto razem	-4 623 716	3 619 467

Pozycje bilansowe przeliczono po kursach NBP z dni sprawozdawczych (31.12.2017 i 31.12.2016). Pozycje wynikowe i przepływy pieniężne przeliczono po kursach NBP średnich rocznych ustalonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatnie dni poszczególnych miesięcy w 2016 r. i 2017 r.

- W dniu 17 lipca 2017 roku HM Inwest SA nabyła udziały (100%) w spółce JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, będącego jednocześnie komplementariuszem spółek JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. i JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a także udziały w tych spółkach. Ze względu na fakt, że ceny transakcyjne były nieistotne i zbliżone do aktywów netto spółek przejętych, które odpowiadały wartości środków pieniężnych znajdujących się w posiadaniu tych podmiotów oraz spółki przejęte nie prowadziły działalności operacyjnej, HM Inwest SA nie miał podstaw do ujęcia wartości firmy lub ujemnej wartości firmy (zastosowanie procedur metody nabycia nie skutkowałoby ujęciem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy).
- Ocena zastosowanych zasad przygotowania sprawozdań finansowych oraz wyceny pozycji bilansowych oraz ustalania wyniku finansowego wynikających z ustawy o rachunkowości oraz porównanie ich z wymaganiami MSR/MSSF dała podstawy do stwierdzenia, że przejście na MSR/MSSF nie wpłynęłoby na wykazywane pozycje wynikowe oraz aktywa, zobowiązania i kapitały własne. Podstawowym obszarem zmian był sposób prezentacji sprawozdań finansowych. Poniższe tabele prezentują uzgodnienie kapitałów własnych oraz wyniku finansowego netto ustalonych dla potrzeb ustawy o rachunkowości i MSR/MSSF.

31.12.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
25 164 793,33 zł	25 164 743,33 zł	+ 50,00 zł	Do kapitału własnego włączone zostały udziały niekontrolujące.

31.12.2016 – sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy

podstawie ustawy o rachunkowości			
22 213 791,58 zł	22 213 791,58 zł	0,00 zł	BRAK

Okres 1.01.2017-31.12.2017

Skonsolidowany zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na podstawie ustawy o rachunkowości	Skonsolidowany zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
2 950 951,75 zł	2 950 951,75 zł	0,00 zł	BRAK

Spółka za okres 1.01.2017 – 31.12.2017 nie wykazywała żadnych zysków/strat jako inne całkowite dochody.

Okres 1.01.2016-31.12.2016

Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
5 024 647,86 zł	5 024 647,86 zł	0,00 zł	BRAK

Spółka za okres 1.01.2016 – 31.12.2016 nie wykazywała żadnych zysków/strat jako inne całkowite dochody.

HM Inwest SA (dla jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego) stosuje MSSF od 1 stycznia 2018 r. z datą przejścia na MSSF ustaloną zgodnie z MSSF 1 na 1 stycznia 2017 r.

13. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru zostało przedstawione poniżej.

KSR 8 Działalność deweloperska

Grupa kapitałowa stosuje postanowienia KSR 8 „Działalność deweloperska”.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i prawnych. Odzwierciedlają faktyczny okres ich użytkowania. Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową.

Roczne stawki amortyzacyjne kształtują się następująco:

oprogramowanie komputerowe 50 %

Wartości niematerialne i prawne o wartości jednostkowej do 3.500 złotych amortyzowane są jednorazowo w momencie oddania do użytkowania.

Środki trwałe

W pozycji tej ujęte zostały rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki.

Grunty wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe, inne niż grunty wyceniane są według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość początkowa środków trwałych podlega podwyższeniu o wartość nakładów poniesionych na ich ulepszenie (przebudowę, rozbudowę, modernizację, rekonstrukcję). Natomiast koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione.

Wartość początkowa środków trwałych pomniejszona została o odpisy amortyzacyjne. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają faktyczne zużycie środków trwałych.

W poszczególnych grupach stosowane są następujące stawki i metody amortyzacji:

Rodzaj środków trwałych	Metoda amortyzacji	Stawka amortyzacyjna
Budynki i budowle	metoda liniowa	2,5% - 10 %
Maszyny i urządzenia	metoda liniowa	10 % - 30 %
Środki transportu	metoda liniowa	20 % - 30 %
Środki trwałe o wartości poniżej 3.500 PLN	jednorazowo w momencie oddania do użytkowania	100 %

Środki trwałe są ujmowane w ewidencji środków trwałych i amortyzowane począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym zostały ujęte w ewidencji.

Grunty nie są amortyzowane.

W przypadku wystąpienia przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środków trwałych, stosowne odpisy aktualizujące pomniejszają wartość bilansową środków trwałych. Odpisy aktualizujące spowodowane trwałą utratą wartości obciążają pozostałe koszty operacyjne.

Środki trwałe w budowie

W pozycji tej ujęte zostały 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.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

Leasing

W przypadku umów leasingu, na mocy których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy (art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości), przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach jako środek trwały i jednocześnie ujmowane jest zobowiązanie w kwocie równej wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Środki trwałe będące przedmiotem umowy leasingu finansowego są amortyzowane w sposób określony dla własnych środków trwałych. Jednakże gdy brak jest pewności co do przejścia prawa własności przedmiotu umowy, wówczas środki trwałe używane na podstawie umów leasingu finansowego są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: przewidywany okres użytkowania lub okres trwania leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania leasingu.

Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne

Inwestycje w nieruchomości oraz w wartości niematerialne i prawne wyceniane są według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Do inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zalicza się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki i budowle oraz wartości niematerialne i prawne, których Spółka nie używa na własne potrzeby, ale które zostały nabyte lub wytworzone w celu przynoszenia korzyści w postaci przyrostu wartości.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych

Udziały w innych jednostkach oraz inne niż wymienione w pkt. powyżej inwestycje zaliczone do aktywów trwałych, wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zapasy

Zapasy są wyceniane według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Produkcja w toku

Produkcja w toku i półprodukty – wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszt wytworzenia produktu 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.

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, ocena konieczności dokonania odpisu aktualizacyjnego dokonywana jest na podstawie analizy kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży 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 możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie cen rynkowych.

Towary

Do pozycji tej zalicza się grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego realizacja nie została jeszcze rozpoczęta. 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 ceny sprzedaży netto na dzień bilansowy.

W momencie rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego, dokonuje się przekwalifikowania gruntu do produkcji w toku.

Należności

Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Należności mogą być przedmiotem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta Spółka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności lub średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba, że w zgłoszeniu celnym lub w innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs w przypadku pozostałych operacji.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Zobowiązania

Za zobowiązania uznaje się wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów Grupy.

Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki pasywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie sprzedaży walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w

przypadku operacji kupna walut oraz operacji zapłaty zobowiązań, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Powstałe z przeliczenia różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizuje się w wartości aktywów.

Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się w ich wartości nominalnej przeliczonej na złote polskie. Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia po kursie kupna walut stosowanych przez bank, z którego usług korzysta jednostka w przypadku operacji sprzedaży walut oraz operacji zapłaty należności, natomiast dla pozostałych operacji po kursie średnim ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski na ten dzień, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych składniki aktywów po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Dodatknie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, wyceniane są według ceny (wartości) rynkowej, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Różnice kursowe

Na dzień bilansowy wycenia się wyrażone w walutach obcych:

- składniki aktywów (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) i pasywów – po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe, dotyczące innych niż rzeczowe składniki majątku trwałego, pozostałych aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych, powstałe na dzień wyceny oraz przy zapłacie należności i zobowiązań w walutach obcych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Kapitał własny

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału.

Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kapitał akcyjny wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych i zarejestrowanych akcji.

Kapitał zapasowy Spółki tworzony jest:

- z zysku,
- z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną wyemitowanych akcji.

Kapitał rezerwowy Spółki tworzony jest:

- z zysku,
- z wpłat akcjonariuszy lub potencjalnych akcjonariuszy w związku z objęciem przez nich akcji lub warrantów subskrypcyjnych do dnia rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rezerwy

Rezerwy są to zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Tworzy się je na pewne lub prawdopodobne przyszłe zobowiązania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, zależnie od okoliczności z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Rezerwy wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe Grupa Kapitałowa uznaje potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne dotyczą poniesionych przez Spółkę kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, a w szczególności:

- ubezpieczeń;
- prenumeraty;
- innych.

Odpisy czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń.

Podatek odroczony

Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Aktywa z tytułu podatku dochodowego

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty możliwej do odliczenia, przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwę z tytułu podatku odroczonego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Przy ustalaniu wysokości aktywów i rezerwy z tytułu podatku dochodowego uwzględnia się stawki podatku dochodowego obowiązujące w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie.

Wpływający na wynik finansowy podatek dochodowy za dany okres sprawozdawczy obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego, z tym, że rezerwy i aktywa dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się również na kapitał własny.

Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa wycenia instrumenty finansowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. nr 149, poz. 1674, z późniejszymi zmianami).

Aktywa finansowe nabyte w wyniku transakcji dokonanych na rynku regulowanym wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień rozliczenia transakcji.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wycenia się:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – w wysokości wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych do przeznaczonych do obrotu - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy Grupa Kapitałowa zamierza utrzymać je do terminu wymagalności czy też nie. Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej tej należności wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Grupę Kapitałową nie różni się znacząco od kwoty wymaganej zapłaty,
- aktywa finansowe, dla których jest ustalony termin wymagalności - w wysokości skorygowanej ceny nabycia oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej,
- aktywa finansowe, dla których nie jest ustalony termin wymagalności - w cenie nabycia,
- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu – w wysokości wartości godziwej,
- pozostałe zobowiązania finansowe – w wysokości skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Zobowiązania o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej przypisanej temu zobowiązaniu wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez Spółkę, nie różni się znacząco od kwoty wymagającej zapłaty.

Nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego wartość aktywów finansowych aktualizuje się w razie utraty ich wartości .

Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży są zaliczane do przychodów lub kosztów finansowych. Wycena pozostałych kategorii aktywów finansowych jest ujmowana w przychodach i kosztach finansowych.

Przychody, koszty, wynik finansowy

Przychody i zyski

Za przychody i zyski uznaje się uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Grupy Kapitałowej następuje to w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Przychody ze sprzedaży usług wykazywane są w okresie, kiedy usługa jest świadczona.

Koszty i straty

Przez koszty i straty Grupa Kapitałowa rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo

zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik ze sprzedaży
- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych (pośrednio związanych z działalnością operacyjną),
- wynik operacji finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem są jednostki, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Warszawa, 05.09.2018r.

.....
data

.....
podpis osoby,
której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

.....
podpis kierownika jednostki

Skonsolidowany bilans

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna

Solec 22

00-410 WARSZAWA

Skonsolidowany bilans	Nota	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
AKTYWA			
I. Aktywa trwałe		4 049 158,96	4 641 494,20
1. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
3. Rzeczowe aktywa trwałe	3.1	284 604,41	263 624,40
4. Należności długoterminowe		0,00	0,00

1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00
5. Inwestycje długoterminowe		3 470 857,55	3 924 808,80
5.1. Nieruchomości	3.2	3 470 857,55	3 924 808,80
5.2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
5.3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
5.4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.3	293 697,00	453 061,00
6.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		293 697,00	453 061,00
6.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
II. Aktywa obrotowe		73 761 363,27	129 261 197,14
1. Zapasy	3.4	57 488 378,77	52 027 181,27
2. Należności krótkoterminowe	3.5, 3.6	2 007 027,85	43 643 932,75
2.1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		2 007 027,85	43 643 932,75
3. Inwestycje krótkoterminowe	3.7	14 261 463,14	33 583 727,91
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		14 261 463,14	33 583 727,91
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		304 022,79	0,00
d) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		13 957 440,35	33 583 727,91
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00	0,00
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.8	4 493,51	6 355,21
III. Należne wpłaty na kapitał podstawowy		0,00	0,00
IV. Udziały (akcje) własne		0,00	0,00
Aktywa razem		77 810 522,23	133 902 691,34

Skonsolidowany Bilans	Nota	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
PASYWA			
I. Kapitał (fundusz) własny		25 164 743,33	22 213 791,58
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	3.9	2 336 312,00	2 336 312,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	3.10	19 877 479,58	14 852 831,72

3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00	0,00
5. Różnice kursowe z przeliczenia		0,00	0,00
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	0,00
7. Zysk (strata) netto		2 950 951,75	5 024 647,86
8. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00	0,00
II. Kapitały mniejszości	3.11	50,00	0,00
III. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
IV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		52 645 728,90	111 688 899,76
1 Rezerwy na zobowiązania	3.12	297 961,37	6 354,00
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 185,00	6 354,00
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
— długoterminowa		0,00	0,00
— krótkoterminowa		0,00	0,00
1.3 Pozostałe rezerwy		288 776,37	0,00
— długoterminowe		0,00	0,00
— krótkoterminowe		288 776,37	0,00
2. Zobowiązania długoterminowe	3.13	10 999 072,89	13 494 632,49
2.1 Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2.2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
2.3. Wobec pozostałych jednostek		10 999 072,89	13 494 632,49
3. Zobowiązania krótkoterminowe	3.14	41 344 178,50	98 132 043,75
3.1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
3.2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3.2 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		41 344 178,50	98 132 043,75
3.3.Fundusze specjalne		0,00	0,00
4 Rozliczenia międzyokresowe	3.15	4 516,14	55 869,52
4.1. Ujemna wartość firmy		0,00	0,00
4.2.,. Inne rozliczenia międzyokresowe		4 516,14	55 869,52
— długoterminowe		0,00	0,00
— krótkoterminowe		4 516,14	55 869,52
Pasywa razem		77 810 522,23	133 902 691,34

	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Wartość księgową	3.16	25 164 743,33	22 213 791,58
Liczba akcji	3.16	2 336 312	2 336 312
Wartość księgową na 1 akcję (w zł)	3.16	10,77	9,51
Rozwodniona liczba akcji	3.16	2 336 312	2 336 312
Rozwodniona wartość księgową na 1 akcję (w zł)	3.16	10,77	9,51

POZYCJE POZABILANSOWE	Nota	2017-12-31	2016-12-31
1.Należności warunkowe		0,00	0,00
2. Zobowiązania warunkowe	3.17	2 475 125,82	5 157 141,04
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		0,00	0,00
2.2. Od pozostałych jednostek w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale (z tytułu)		0,00	0,00
2.3. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		2 475 125,82	5 157 141,04
-udzielonych gwarancji i poręczeń		1 760 043,70	4 304 778,60
-nieuznane reklamacje		715 082,12	852 362,44
3. Inne (z tytułu)		0,00	0,00
Pozycje pozabilansowe razem		2 475 125,82	5 157 141,04

05.09.2018r.
data

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
podpis kierownika jednostki

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

<p>Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna Solec 22 00-410 WARSZAWA</p>
--

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	4.1	50 997 163,08	48 087 769,61
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00

1. Przychody netto ze sprzedaży produktów		50 997 163,08	48 087 769,61
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00	0,00
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	4.2	-40 562 086,63	-36 139 611,78
- jednostkom powiązanym		0,00	0,00
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów		-40 562 086,63	-36 139 611,78
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		10 435 076,45	11 948 157,83
IV. Koszty sprzedaży	4.2	-2 200 604,09	-2 576 509,19
V. Koszty ogólnego zarządu	4.2	-2 233 128,28	-1 866 875,29
VI. Zysk (strata) ze sprzedaży (III-IV-V)		6 001 344,08	7 504 773,35
VII. Pozostałe przychody operacyjne	4.3	91 772,71	46 220,28
1. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		15 691,06	0,00
2. Dotacje		0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
4. Inne przychody operacyjne		76 081,65	46 220,28
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	4.4	-441 634,87	-202 652,92
1. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	-16 208,69
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
3. Inne koszty operacyjne		-441 634,87	-186 444,23
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII+VIII)		5 651 481,92	7 348 340,71
X. Przychody finansowe	4.5	288 526,97	38 396,51
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym		0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych		0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych		0,00	0,00
2. Odsetki, w tym		288 526,97	38 396,51
— od jednostek powiązanych		0,00	0,00
3. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		0,00	0,00
4. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
5. Inne		0,00	0,00
XI. Koszty finansowe	4.6	-2 040 713,14	-1 142 261,36
1. Odsetki, w tym		-1 655 102,08	-995 111,92
— dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		0,00	0,00
3. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00

4. Inne		-385 611,06	-147 149,44
XII. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych		0,00	0,00
XIII. Zysk (strata) brutto (IX+X+XI+/-XII)		3 899 295,75	6 244 475,86
XIV. Odpis wartości firmy		0,00	0,00
1. Odpis wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
2. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
XV. Odpis ujemnej wartości firmy		0,00	0,00
1. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne		0,00	0,00
2. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne		0,00	0,00
XVI. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
XVII. Zysk (strata) brutto (XIII+XIV+XVI+/-XVI)		3 899 295,75	6 244 475,86
XVIII. Podatek dochodowy	4.7	-948 344,00	-1 219 828,00
a) część bieżąca		-786 149,00	-1 390 708,00
b) część odroczone		-162 195,00	170 880,00
XIX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
XX. Zyski (straty) mniejszości		0,00	0,00
XXI. Zysk (strata) netto (XVII+XVIII+XIX+XX)	4.8	2 950 951,75	5 024 647,86

Pozycja	Nota	31.12.2017	31.12.2016
Zysk (strata) netto	4.9	2 950 951,75	5 024 647,86
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	4.9	2 336 312	2 336 312
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	4.9	1,26	2,15
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	4.9	2 336 312	2 336 312
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	4.9	1,26	2,15

05.09.2018r
data

.....
podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
podpis kierownika jednostki

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna

Solec 22

00-410 WARSZAWA

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto		2 950 951,75	5 024 647,86
II. Korekty razem		-10 595 093,36	-14 853 444,08
1. Zyski (straty) mniejszości		0,00	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00
3. Amortyzacja		512 342,90	520 921,32
4. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		2 473 420,17	1 700,16
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-293 734,27	-22 172,69
7. Zmiana stanu rezerw		291 607,37	-2 577,00
8. Zmiana stanu zapasów		-5 456 434,26	-24 129 588,05
9. Zmiana stanu należności		41 544 865,96	-41 528 353,66
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-49 777 033,55	50 435 105,04
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		109 872,32	-128 479,20
12. Inne korekty z działalności operacyjnej		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		-7 644 141,61	-9 828 796,22
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		293 734,27	41 382,38
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		15 691,06	3 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym		278 043,21	38 382,38
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		278 043,21	38 382,38
— odsetki		278 043,21	38 382,38

4. Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00
II. Wydatki		382 907,66	131 320,03
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		79 371,66	131 320,03
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym		300 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach		300 000,00	0,00
— nabycie aktywów finansowych		0,00	0,00
— udzielone pożyczki		300 000,00	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne		3 536,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)		-89 173,39	-89 937,65
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		23 613 635,50	27 194 531,21
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki		13 623 635,58	27 099 531,29
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		9 989 999,92	94 999,92
4. Inne wpływy finansowe		0,00	0,00
II. Wydatki		35 506 608,06	1 438 093,62
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0,00	0,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku		0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek		29 159 720,39	1 413 384,06
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		5 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		20 526,32	23 160,08
8. Odsetki		1 326 361,35	1 549,48
9. Inne wydatki finansowe		0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)		-11 892 972,56	25 756 437,59
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		-19 626 287,56	15 837 703,72

E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		-19 626 287,56	15 837 703,72
— zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu		33 583 727,91	17 746 024,19
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	4.10	13 957 440,35	33 583 727,91
— o ograniczonej możliwości dysponowania		477 684,30	29 288 830,87

5.09.2018r

data

.....
 podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
 podpis kierownika jednostki

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Grupa Kapitałowa HM Inwest Spółka Akcyjna

Solec 22

00-410 WARSZAWA

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	22 213 791,58	17 189 143,72
— korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	22 213 791,58	17 189 143,72
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
— wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	14 852 831,72	14 438 664,16

4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	5 024 647,86	414 167,56
a) zwiększenie (z tytułu)	5 024 647,86	414 167,56
— emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
— podziału zysku (ustawowo)	5 024 647,86	414 167,56
— podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— pokrycia straty	0,00	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	19 877 479,58	14 852 831,72
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
— zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— zbycia środków trwałych	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	2 000 000,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	-2 000 000,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 000 000,00
rozliczenie odpisów z zysku	0,00	-2 000 000,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	5 024 647,86	1 988 724,92
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	5 024 647,86	2 341 701,81
— korekty błędów	0,00	0,00
— zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	5 024 647,86	2 341 701,81
a) zwiększenie (z tytułu)	-5 024 647,86	0,00
— podziału zysku z lat ubiegłych	-5 024 647,86	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 341 701,81

— podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	-2 341 701,81
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	-352 976,89
— korekty błędów	0,00	0,00
— zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	-352 976,89
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	352 976,89
— przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	352 976,89
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
— podział wyniku	0,00	0,00
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
9. Wynik netto	2 950 951,75	5 024 647,86
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	2 950 951,75	5 024 647,86
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	25 164 743,33	22 213 791,58
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	25 164 743,33	22 213 791,58

05.09.2018r.

data

.....
 podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

.....
 podpis kierownika jednostki

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. w złotych.

Nota 2 Informacje na temat konsolidacji i podmiotów powiązanych

Na dzień 31.12.2017 r. Spółka objęła konsolidacją wszystkie jednostki zależne. Poniżej przedstawiono podstawowe dane finansowe podmiotów objętych konsolidacją.

Bilans	HM Inwest SA	JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK	JP Development Sp. zo.o. SK	JP Development Sp.z o.o.	Startup Sp. zo.o. SK
AKTYWA					
A. Aktywa trwałe	15 675 529,93	0,00	0,00	100,00	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	284 604,41	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe	284 604,41	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	15 097 228,52	0,00	0,00	100,00	0,00
1. Nieruchomości	3 470 857,55				
3. Długoterminowe aktywa finansowe	11 626 370,97	0,00	0,00	100,00	0,00
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	11 626 370,97	0,00	0,00	100,00	0,00
— udziały lub akcje	10 955 433,73			100,00	
— udzielone pożyczki	670 937,24				
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	293 697,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	293 697,00				
B. Aktywa obrotowe	55 203 378,12	18 624 826,59	1 239,36	24 240,88	4 480,50
I. Zapasy	38 905 891,79	18 587 250,22	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	35 436 439,20	18 587 250,22			
3. Produkty gotowe	3 469 452,59				
II. Należności krótkoterminowe	2 076 324,79	9 841,00	543,00	12 300,00	58,00
1. Należności od jednostek powiązanych	79 738,94	0,00	0,00	12 300,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	79 738,94	0,00	0,00	12 300,00	0,00

— do 12 miesięcy	79 738,94			12 300,00	
3. Należności od pozostałych jednostek	1 996 585,85	9 841,00	543,00	0,00	58,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 218 496,50	0,00	0,00	0,00	0,00
— do 12 miesięcy	1 218 496,50			0,00	
— powyżej 12 miesięcy	0,00				
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	712 821,70	9 841,00	543,00		58,00
c) inne	65 267,65				
III. Inwestycje krótkoterminowe	14 216 668,03	27 735,37	696,36	11 940,88	4 422,50
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 216 668,03	27 735,37	696,36	11 940,88	4 422,50
c) w pozostałych jednostkach	304 022,79	0,00	0,00	0,00	0,00
— udzielone pożyczki	304 022,79				
d) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 912 645,24	27 735,37	696,36	11 940,88	4 422,50
— Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 435 391,43	27 304,88	696,36	11 940,88	4 422,50
— inne aktywa pieniężne	477 253,81	430,49			
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 493,51				
Aktywa razem	70 878 908,05	18 624 826,59	1 239,36	24 340,88	4 480,50

PASYWA					
A. Kapitał własny (fundusz)	26 060 524,44	10 043 604,12	1 239,36	15 241,88	4 480,50
I. Kapitał podstawowy	2 336 312,00	10 936 997,73	5 000,00	5 000,00	5 000,00
II. Kapitał zapasowy	19 877 479,58				
- nadwyżka wartości sprzedaży / emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)					
VII. Zysk (strata) netto	3 846 732,86	-893 393,61	-3 760,64	11 948,12	-519,50
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 818 383,61	8 581 222,47	0,00	9 099,00	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	297 961,37	0,00	0,00	0,00	0,00

1. Rezerwa z tytułu odroczonego dochodowego podatku	9 185,00				
3. Pozostałe rezerwy	288 776,37	0,00	0,00	0,00	0,00
— krótkoterminowe	288 776,37				
II. Zobowiązania długoterminowe	6 386 497,92	5 283 512,21	0,00	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych		670 937,24			
3. Wobec pozostałych jednostek	6 386 497,92	4 612 574,97	0,00	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	6 386 497,92	4 612 574,97			
III. Zobowiązania krótkoterminowe	38 129 408,18	3 297 710,26	0,00	9 099,00	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	92 038,94	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	92 038,94	0,00	0,00	0,00
— do 12 miesięcy		92 038,94	0,00	0,00	
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	38 129 408,18	3 205 671,32	0,00	9 099,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	9 805 486,72				
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 349 583,18				
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	367 987,40	1 577 651,24	0,00	0,00	0,00
— do 12 miesięcy	367 987,40	1 577 651,24	0,00	0,00	
e) zaliczki otrzymane na dostawy	11 229 545,52	1 463 020,08			
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	4 717,22			9 099,00	
i) inne	1 372 088,14	165 000,00			
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	0,00	0,00	0,00	0,00
— krótkoterminowe	4 516,14				
Pasywa razem	70 878 908,05	18 624 826,59	1 239,36	24 340,88	4 480,50

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat	HM Inwest SA	JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK	JP Development Sp. zo.o. SK	JP Development Sp.z o.o.	Startup Sp. zo.o. SK
---	---------------------	---	------------------------------------	---------------------------------	-----------------------------

A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	51 189 745,26	6 500,00	0,00	60 000,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	51 189 745,26	6 500,00		60 000,00	
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	-40 560 586,63	-1 500,00	0,00	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-40 560 586,63	-1 500,00			
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	10 629 158,63	5 000,00	0,00	60 000,00	0,00
D. Koszty sprzedaży	-1 649 208,96	-560 877,88		0,00	
E. Koszty ogólnego zarządu	-2 111 973,15	-337 860,77	-3 761,30	-46 303,00	-520,00
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	6 867 976,52	-893 738,65	-3 761,30	13 697,00	-520,00
G. Pozostałe przychody operacyjne	114 752,25	1,63	0,66	0,42	0,50
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	15 691,06				
IV. Inne przychody operacyjne	99 061,19	1,63	0,66	0,42	0,50
H. Pozostałe koszty operacyjne	-441 633,55	-1,02	0,00	-0,30	0,00
III. Inne koszty operacyjne	-441 633,55	-1,02		-0,30	
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	6 541 095,22	-893 738,04	-3 760,64	13 697,12	-519,50
J. Przychody finansowe	292 944,78	345,43	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym	292 944,78	345,43			
— od jednostek powiązanych	4 763,24				
K. Koszty finansowe	-2 040 684,14	-1,00	0,00	-28,00	0,00
I. Odsetki, w tym	-1 655 073,08	-1,00		-28,00	
— dla jednostek powiązanych					
IV. Inne	-385 611,06				
L. Zysk (strata) brutto	4 793 355,86	-893 393,61	-3 760,64	13 669,12	-519,50
M. Podatek dochodowy	-946 623,00			-1 721,00	
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)					
O. Zysk (strata) netto	3 846 732,86	-893 393,61	-3 760,64	11 948,12	-519,50

Łączna suma kwota korekt konsolidacyjnych korygujących zysk netto wyniosła (-)10 055,48 zł.

Wzajemne rozrachunki

Na dzień 31.12.2017 r. spółki w ramach grupy wykazywały następujące salda rozrachunków

		Dłużnik					
			HM Inwest SA	JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK	JP Development Sp. zo.o. SK	JP Development Sp.z o.o.	Startup Sp. zo.o. SK
Wierzyciel	HM Inwest SA	Należności operacyjne		670 937,24	0	0	0
		Należności finansowe	X	79 738,94	0	0	0
	JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK	Należności operacyjne	0		0	0	0
		Należności finansowe	0	X	0	0	0
	JP Development Sp. zo.o. SK	Należności operacyjne	0	12 300,00		0	0
		Należności finansowe	0	0	X	0	0
	JP Development Sp.z o.o.	Należności operacyjne	0	0	0		0
		Należności finansowe	0	0	0	X	0
	Startup Sp. zo.o. SK	Należności operacyjne	0	0	0	0	
		Należności finansowe	0	0	0	0	X

Opis najważniejszych transakcji wewnątrzgrupowych w 2017 r.

W 2017 r. najważniejsze transakcje między podmiotami w grupie to:

1. Wniesienie aportu przez HM Inwest SA do JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK o łącznej wartości netto 10 931 997,72 zł.
2. Świadczenie usług administracyjnych i związanych ze sprzedażą w ramach grupy na kwotę 282 064,93 zł.
3. Rozliczenie usług projektowych w kwocie netto 560 348,80 zł aktywowanych przez JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK w wartości zapasów.

Na dzień 31.12.2016 r. Spółka nie posiadała jednostek zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięć.

3. NOTY DOTYCZĄCE POZYCJI BILANSOWYCH I POZABILANSOWYCH

Nota 3.1 Rzeczowe aktywa trwałe

Struktura rzeczowych aktywów trwałych

	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
Rzeczowe aktywa trwałe	284 604,41	263 624,40
1. Środki trwałe	284 604,41	263 624,40
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	26 165,55	29 623,04
d) środki transportu	0,00	17 036,34
e) inne środki trwałe	258 438,86	216 965,02
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			63 981,64	122 797,83	294 634,37	481 413,84
	Zwiększenia, w tym:			16 771,64		62 600,00	79 371,64
	– nabycie			16 771,64		62 600,00	79 371,64
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne						
	Zmniejszenia, w tym:			14 063,20	37 616,00	53 995,34	105 674,54
	– likwidacja			14 063,20			14 063,20
	– aktualizacja wartości						
	– sprzedaż				37 616,00		37 616,00
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne					53 995,34	53 995,34
2.	Wartość brutto na koniec okresu			66 690,08	85 181,83	303 239,03	455 110,94
3.	Umorzenie na początek okresu			34 358,60	105 761,49	77 669,35	217 789,44
	Zwiększenia			20 229,13	17 036,34	32 341,65	69 607,12
	Zmniejszenia, w tym:			14 063,20	37 616,00	65 210,83	116 890,03
	– likwidacja			14 063,20			14 063,20
	– sprzedaż				37 616,00		37 616,00
	– przemieszczenie wewnętrzne					11 215,49	11 215,49
	– inne					53 995,34	53 995,34
4.	Umorzenie na koniec okresu			40 524,53	85 181,83	44 800,17	170 506,53
5.	Wartość netto na początek okresu			29 623,04	17 036,34	216 965,02	263 624,40
6.	Wartość netto na koniec okresu			26 165,55		258 438,86	284 604,41

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu			66 901,64	122 797,83	69 736,76	259 436,23
	Zwiększenia, w tym:			12 380,00		240 639,03	253 019,03
	– nabycie			12 380,00			12 380,00
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne					240 639,03	240 639,03
	Zmniejszenia, w tym:			15 300,00		15 741,42	31 041,42
	– likwidacja						
	– aktualizacja wartości						
	– sprzedaż			15 300,00		15 741,42	31 041,42
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne						
2.	Wartość brutto na koniec okresu			63 981,64	122 797,83	294 634,37	481 413,84
3.	Umorzenie na początek okresu			35 915,10	76 556,29	55 930,71	168 402,10
	Zwiększenia			8 115,17	29 205,20	24 067,54	61 387,91
	Zmniejszenia, w tym:			9 671,67		2 328,90	12 000,57
	– likwidacja						
	– sprzedaż			9 671,67		2 328,90	12 000,57
	– przemieszczenie wewnętrzne						
	– inne						
4.	Umorzenie na koniec okresu			34 358,60	105 761,49	77 669,35	217 789,44
5.	Wartość netto na początek okresu			30 986,54	46 241,54	13 806,05	91 034,13
6.	Wartość netto na koniec okresu			29 623,04	17 036,34	216 965,02	263 624,40
7.	Stopecień zużycia od wartości początkowej (%)						

W roku obrotowym 2017 r. oraz 2016 r. Spółka nie ujmowała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości dla środków trwałych.

Struktura własnościowa środków trwałych

	2017-12-31	2016-12-31
Środki trwałe bilansowe (struktura własnościowa)	284 604,41	263 624,40
a) własne	82 080,55	23 996,96
b) używane na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	202 523,86	239 627,44
-środki transportu	0,00	17 036,34
-inwestycja w obcy ŚT - biuro Solec 22	202 523,86	222 591,10

Środki trwałe używane na podstawie umów oraz wartość gruntów użytkowana wieczyście

Spółka dominująca użytkuje na podstawie umowy najmu następujący lokal biurowy:

- lokal na IX piętrze przy ul. Solec 22 w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 210,00 m² zgodnie z umowami najmu z dnia 29.09.2015r. z późniejszym aneksem

Wartość gruntów użytkowana wieczyście:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na	Wartość na
	31.12.2017	31.12.2016	
1	Bytom, Moniuszki 22	212 000,00	212 000,00
	Razem	212 000,00	212 000,00

Nota 3.2 Nieruchomości inwestycyjne

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości
1.	Wartość na początek okresu	<u>3 924 808,80</u>
a)	Zwiększenia, w tym:	<u>0,00</u>
b)	Zmniejszenia, w tym:	<u>453 951,25</u>

– umorzenie	<u>453 951,25</u>
Przemieszczenia	<u>0,00</u>
2. Wartość na koniec okresu	<u><u>3 470 857,55</u></u>

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Nieruchomości
	1. Wartość na początek okresu	<u>4 378 760,05</u>
	a) Zwiększenia, w tym:	
	– nabycie	
	– aport	
	– aktualizacja wartości	
	– inne	
	b) Zmniejszenia, w tym:	<u>453 951,25</u>
	– sprzedaż	
	– aport	
	– aktualizacja wartości	
	– umorzenie	<u>453 951,25</u>
	Przemieszczenia	
	2. Wartość na koniec okresu	<u>3 924 808,80</u>

Nota 3.3 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	453 061	284 758
a)odniesionych na wynik finansowy	453 061	284 758
2. Zwiększenia	245 445,01	436 340,87
a)odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	245 445,01	436 340,87
-koszty sprzedaży - podatkowo ujmowane do kosztu wytworzenia	183 030,01	435 915,40
-naliczone odsetki	62 415,00	28,63
-odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00
-leasing	0,00	396,84
3. Zmniejszenia	404 809,46	268 038,03
a)odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	404 809,46	268 038,03
-koszty sprzedaży i inne- podatkowo ujmowane do kosztu wytworzenia	404 412,62	265 946,53
-naliczone odsetki		0,00
-odpisy aktualizujące należności	396,84	2 091,50

4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	293 697	453 061
---	----------------	----------------

Nota 3.4 Zapasy

Struktura zapasów

	31.12.2017	31.12.2016
I. Zapasy	57 488 378,77	52 027 181,27
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	54 018 926,18	51 353 675,68
3. Produkty gotowe	3 469 452,59	673 505,59
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00

Odpisy aktualizujące zapasy w 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2017	Odpisy aktualizujące na 31.12.2017	Wartość netto na 31.12.2017
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	54 018 926,18		54 018 926,18
3.	Produkty gotowe	3 469 452,59		3 469 452,59
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	Razem	57 488 378,77		57 488 378,77

W 2017 r. w pozycji zapasów „Półprodukty i produkty w toku” skapitalizowano:

- zapłacone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie i odsetki od kredytu na realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Pożaryskiego w wysokości: 302.421,57
- naliczone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie: 668.640,09
- naliczone odsetki od pożyczek na zakup nieruchomości przy ul. Jana Pawła II w Krakowie: 53.704,76
- zapłacone odsetki od kredytu na realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Augustówka w wysokości: 129.302,48
- naliczone odsetki od pożyczek na zakup nieruchomości przy ul. Augustówka w Warszawie: 4.763,24.

Odpisy aktualizujące zapasy w 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość księgowa brutto na 31.12.2016	Odpisy aktualizujące na 31.12.2016	Wartość netto na 31.12.2016
1.	Materiały			
2.	Półprodukty i produkty w toku	51 353 675,68		51 353 675,68
3.	Produkty gotowe	673 505,59		673 505,59
4.	Towary			
5.	Zaliczki na dostawy			
	Razem	52 027 181,27		52 027 181,27

W 2016 r. w koszty wytworzenia inwestycji przy ul. Pułaskiego w Katowicach księgowano odsetki od kredytu w łącznej wysokości: 667.847,44

W pozycji zapasów „Półprodukty i produkty w toku” skapitalizowano:

•zapłacone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie i odsetki od kredytu na realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Pożaryskiego w wysokości: 50.950,04

• naliczone odsetki od pożyczki na zakup nieruchomości przy ul. Pożaryskiego w Warszawie: 273.420,29

Nota 3.5 Należności krótkoterminowe

Struktura należności krótkoterminowych

	31.12.2017	31.12.2016
Należności od pozostałych jednostek	2 007 027,85	43 643 932,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 218 496,50	40 754 502,17
— do 12 miesięcy	1 218 496,50	40 754 502,17
— powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	723 263,70	2 862 519,23
c) inne	65 267,65	26 911,35
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00

Żadna z wykazywanych należności nie stanowiła roszczenia od wspólnika jednostki współzależnej ani znaczącego inwestora.

Odpisy aktualizujące należności w 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych				
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	2 883 624,59		32 037,75	2 851 586,84
	- odpis na należność z tytułu kar umownych	2 846 244,59		32 037,75	2 814 206,84
	- odpis na inne należności	37 380,00			37 380,00
3.	Razem	2 883 624,59		32 037,75	2 851 586,84

Odpisy aktualizujące należności w 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1.	Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych				
2.	Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	3 142 624,59		259 000,00	2 883 624,59
	- odpis na należność z tytułu kar umownych	3 105 244,59		259 000,00	2 846 244,59
	- odpis na inne należności	37 380,00			37 380,00
3.	Razem	3 142 624,59		259 000,00	2 883 624,59

Należności krótkoterminowe – struktura walutowa

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej
Należności od pozostałych jednostek	2 007 027,85	0	43 643 932,75	0
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	1 218 496,50	0	40 754 502,17	0
— do 12 miesięcy	1 218 496,50	0	40 754 502,17	0
— powyżej 12 miesięcy	0,00	0	0,00	0

b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	723 263,70	0	2 862 519,23	0
c) inne	65 267,65	0	26 911,35	0
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0	0,00	0

Struktura wiekowa należności z tytułu dostaw i usług według okresie spłaty oraz należności przeterminowanych z podziałem na należności niespłacone w okresie:

Należności z tytułu dostaw i usług - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty:	2017-12-31	2016-12-31
1) do 1 miesiąca	123 880,73	40 705 623,59
2) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 004 070,00	
3) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
4) powyżej 1 roku		
5) należności przeterminowane	2 942 132,61	2 932 503,17
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	4 070 083,34	43 638 126,76
6) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	2 851 586,84	2 883 624,59
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	1 218 496,50	40 754 502,17
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane - z podziałem na należności niespłacone w okresie:	2017-12-31	2016-12-31
1) do 1 miesiąca	40 343,72	
2) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	11 872,94	11 535,29
3) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
4) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		12 544,20
5) powyżej 1 rok	2 889 915,95	2 908 423,68
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	2 942 132,61	2 932 503,17
6) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	2 851 586,84	2 883 624,59
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	90 545,77	48 878,58

Nota 3.6 Należności sporne i przeterminowane

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa wykazywała należności przeterminowane brutto w łącznej kwocie 2.942.132,61 zł, a na dzień 31 grudnia 2016 roku 2.932.503,17 zł. Na dzień 31 grudnia 2017 roku utworzono odpisy aktualizujące wartość należności przeterminowanych w łącznej kwocie 2.851.586,84 zł, na dzień 31 grudnia 2016 utworzone odpisy wynosiły 2.883.624,59 zł.

Należności sporne są równe należnością przeterminowanym i zostały objęte odpisem aktualizującym w 97% .

Nota 3.7 Inwestycje krótkoterminowe

Struktura inwestycji krótkoterminowych

	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 261 463,14	33 583 727,91
a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	304 022,79	0,00
— udzielone pożyczki	304 022,79	0,00
d) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 957 440,35	33 583 727,91
— Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 479 756,05	4 294 897,04
— inne aktywa pieniężne	477 684,30	29 288 830,87
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00

Struktura walutowa inwestycji krótkoterminowych

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 261 463,14	0	33 583 727,91	0
c) w pozostałych jednostkach	304 022,79	0	0,00	0
— udzielone pożyczki	304 022,79	0	0,00	0
d) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 957 440,35	0	33 583 727,91	0
— Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 479 756,05	0	4 294 897,04	0
— inne aktywa pieniężne	477 684,30	0	29 288 830,87	0

Inwestycje finansowe o nieograniczonej zbywalności (z pominięciem środków pieniężnych)

	31.12.2017	31.12.2016
— udzielone pożyczki - wartość bilansowa	304 022,79	0,00
- udzielone pożyczki – wartość godziwa/rynkowa (oszacowana)	304 022,79	0,00
- udzielone pożyczki – cena nabycia	300 000,00	0
- udzielone pożyczki – naliczone odsetki	4 022,79	0

Nota 3.8 Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa)

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 31.12.2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
1	Ubezpieczenia	2 584,04		2 584,04	
2	Prenumerata	1 012,18	3 031,49	2 475,52	1 568,15
3	Pozostałe koszty	2 758,99	5 980,34	5 813,97	2 925,36
	Razem	6 355,21	9 011,83	10 873,53	4 493,51

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – 31.12.2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1	Ubezpieczenia	2 835,19	6 176,00	6 427,15	2 584,04
2	Prenumerata		2 313,40	1 301,22	1 012,18
3	Pozostałe koszty	3 260,41	6 283,59	6 785,01	2 758,99
	Razem	6 095,60	14 772,99	14 513,38	6 355,21

Nota 3.9 Kapitał akcyjny (podstawowy)

Kapitał akcyjny Spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosił 2.336.312,00 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Wszystkie akcje są serii A. Żadna z akcji nie jest uprzywilejowana. Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na 31.12.2017	Udział w kapitale podstawowym na 31.12.2017
1.	Timedix Sp. z o.o.	2 201 966,00	1,00	2 201 966,00	94,25%
2.	Piotr Hofman	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
3.	Urszula Hofman	30 002,00	1,00	30 002,00	1,28%
4.	Jarosław Mielcarz	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
5.	Pozostali	58 688,00	1,00	58 688,00	2,51%
	Razem	2 336 312,00	-	2 336 312,00	100,00%

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 2.336.312,00 zł i składał się z 2.336.312 akcji o wartości nominalnej 1 złotych każda. Wszystkie akcje są serii A. Żadna z akcji nie jest uprzywilejowana. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wśród akcjonariuszy Spółki znajdowali się:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy na 31.12.2016	Udział w kapitale podstawowym na 31.12.2016
1.	Timedix Sp. z o.o.	2 201 966,00	1,00	2 201 966,00	94,25%
2.	Piotr Hofman	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
3.	Urszula Hofman	30 002,00	1,00	30 002,00	1,28%
4.	Jarosław Mielcarz	22 828,00	1,00	22 828,00	0,98%
5.	Pozostali	58 688,00	1,00	58 688,00	2,51%
	Razem	2 336 312,00	-	2 336 312,00	100,00%

Spółka HM Inwest SA została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym (przekształcenie ze spółki z o.o.) w dniu 15 marca 2012 r. Od daty rejestracji S.A. nie było zmian kapitału zakładowego.

Kapitał zakładowy (akcyjny) HM Inwest SA został pokryty kapitałem zakładowym spółki przekształcanej HM Inwest Sp. z o.o.

Wyemitowane akcje nie są uprzywilejowane. Na dzień sprawozdawczy, ani na dzień złożenia projektu z akcji nie przysługiwało prawo do dywidendy przyznawanej decyzją Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.

Nota 3.10 Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy jednostki dominującej	2017-12-31	2016-12-31
-utworzony ustawowo	778 770,66	778 770,66
-utworzony zgodnie ze statutem/umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną wartość)	19 098 708,92	14 074 061,06
Kapitał zapasowy jednostki dominującej razem	19 877 479,58	14 852 831,72

Zmiany kapitału zapasowego

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Wartość na początek okresu	14 852 831,72	14 438 664,16
a)	Zwiększenia, w tym:	5 024 647,86	414 167,56
	- ZYSK ZATRZYMANY	5 024 647,86	414 167,56
b)	Zmniejszenia, w tym:		
2.	Wartość na koniec okresu	19 877 479,58	14 852 831,72

Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych

W 2017 r. jednostka nie wykazywała zmian kapitałów rezerwowych.

Zmiany w pozostałych kapitałach rezerwowych w roku 2016:

Wartość pozostałych kapitałów rezerwowych na początek okresu: 2.000.000,00

Zmniejszenia- rozliczenie dywidendy: 2.000.000,00

Wartość pozostałych kapitałów rezerwowych na koniec okresu: 0,00

Zgodnie z uchwałą ZWZ z dnia 21 kwietnia 2016 r. zyski wypracowane w latach poprzednich przekazane na kapitał rezerwowy w wysokości 2.000.000,00 zostały przeznaczone na rozliczenie zaliczek na poczet dywidendy wypłaconych w roku 2015.

Zmiany w kapitałach z aktualizacji wyceny

W 2017 r. i 2016 r. jednostka nie wykazywała zmian w kapitałach z aktualizacji wyceny.

Nota 3.11 Kapitały mniejszości

Na koniec 2017 r. kapitał mniejszości wynosił 50 zł. Kapitał mniejszości powstał w 2017 r. w związku z niepełnym udziałem w nowo zawiązanej spółce St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

Kapitał mniejszości 1 stycznia 2017 r. 0

- zwiększenia z tytułu objęcia niepełnego udziału w nowozawiązanej spółce 50

Na koniec 2016 r. kapitał mniejszości nie występował.

Nota 3.12 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i pozostałe rezerwy

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2017-12-31	2016-12-31
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	6 354,00	8 931,00
2. Zwiększenia	2 831,00	0,00
a)odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 831,00	0,00
-naliczonych odsetek	2 831,00	
3. Zmniejszenia	0,00	2 577,00
a)odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	0,00	2 577,00
-naliczonych kar	0,00	2 577,00
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu,	9 185,00	6 354,00

Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych	2017-12-31	2016-12-31
1. Stan pozostałych rezerw krótkoterminowych na początek okresu	0,00	0,00
2. Zwiększenia (z tytułu)	288 776,37	0,00
- rezerwy na zobowiązanie -sprawy sądowe	288 776,37	0,00
3. Zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
4. Stan pozostałych rezerw krótkoterminowych na koniec okresu	288 776,37	0,00

Nota 3.13 Zobowiązania długoterminowe

Struktura zobowiązań długoterminowych

	31.12.2017	31.12.2016

Zobowiązania długoterminowe	10 999 072,89	13 494 632,49
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	10 999 072,89	13 494 632,49
a) kredyty i pożyczki	10 999 072,89	3 653 291,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	9 821 083,26
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	20 257,66
d) inne	0,00	0,00

Struktura walutowa zobowiązań długoterminowych

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej
Zobowiązania długoterminowe	10 999 072,89	0	13 494 632,49	0
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0	0,00	0
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0	0,00	0
3. Wobec pozostałych jednostek	10 999 072,89	0	13 494 632,49	0
a) kredyty i pożyczki	10 999 072,89	0	3 653 291,57	0
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0	9 821 083,26	0
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0	20 257,66	0
d) inne	0,00	0	0,00	0

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek –struktura wierzycieli

lp.	nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	kwota zobowiązania wg umowy	kwota zobowiązania pozostała do spłaty na 31.12.2017	kwota zobowiązania pozostała do spłaty na 31.12.2016	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia	inne
1	Bank Millennium Spółka Akcyjna	Warszawa	8 000 000,00	0,00	3 653 291,57	WIBOR 1M+1,8 p.p.	31-10-2018	hipoteka umowna do kwoty 13.600.000,00 na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Kredyt zaciągnięty na realizację inwestycji przy ul. Pożaryskiego; na dzień 31.12.2017 zobowiązanie wykazywane jest w zobowiązaniach krótkoterminowych
2	Piotr Hofman	Warszawa	7 386 497,92	6 386 497,92	0,00	6,6p.p do 29.01.2018r., później 6,9p.p.	28-02-2021	brak	
3	Bank Millennium Spółka Akcyjna	Warszawa	17 000 000,00	4 612 574,97	0,00	WIBOR 1M+1,7 p.p.	31-12-2019	hipoteka łączna do kwoty 27.200.000,00 na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, zastaw na udziałach	Kredyt zaciągnięty przez spółkę zależną na realizację inwestycji przy ul. Augustówka

Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Lp.	dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	wartość nominalna na 31.12.2017	wartość nominalna na 31.12.2016	warunki oprocentowania	termin wykupu	gwarancje/ zabezpieczenia	dodatkowe prawa	rynek notowań	inne
1	Obligacje na okaziciela seria A	0,00	10.000.000,00	8,9% w skali roku	18-11-2018	oświadczenie Prezesa Zarządu o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00.		poza rynkiem	N dzień 31.12.2017 ujęte w zobowiązaniach krótkoterminowych ze wg na wcześniejszy wykup w styczniu 2018r.

Na pozycje zobowiązań długoterminowych z tytułu dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2016 r. składają się następujące pozycje:

Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji: 10.000.000,00

Koszty prowizji: -178.916,74

9.821.083,26

Analiza terminów wymagalności zobowiązań długoterminowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2017	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
1. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych						
2. Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek						
	- kredyty bankowe i pożyczki	10 999 072,89		4 612 574,97	6 386 497,92	
Zobowiązania długoterminowe ogółem		10 999 072,89		4 612 574,97	6 386 497,92	

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na 31.12.2016	Wymagalne do 1 roku	Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat	Wymagalne powyżej 3 lat do 5	Wymagalne powyżej 5 lat
1. Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych						
2. Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek						
	- kredyty bankowe	13 494 632,49		13 494 632,49		
	- z tytułu dłużnych papierów wartościowych	3 653 291,57		3 653 291,57		
	- inne zobowiązania finansowe	9 821 083,26		9 821 083,26		
	- inne	20 257,66		20 257,66		
Zobowiązania długoterminowe ogółem		13 494 632,49		13 494 632,49		

Nota 3.14 Zobowiązania krótkoterminowe

Struktura zobowiązań krótkoterminowych

	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania krótkoterminowe	41 344 178,50	98 132 043,75
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	0,00	0,00
— do 12 miesięcy	0,00	0,00
— powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00

- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	41 344 178,50	98 132 043,75
a) kredyty i pożyczki	9 805 486,72	31 965 008,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 349 583,18	105 000,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	268,66
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 945 638,64	17 601 200,16
— do 12 miesięcy	1 945 638,64	17 601 200,16
— powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	12 692 565,60	46 413 003,75
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	13 816,22	1 263 360,64
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	1 763,86
i) inne	1 537 088,14	782 438,68
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00

Struktura walutowa zobowiązań krótkoterminowych

	31.12.2017		31.12.2016	
	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej	Kwoty denominowane w PLN	Kwoty denominowane w walucie obcej
Zobowiązania krótkoterminowe	41 344 178,50	0	98 132 043,75	0
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0	0,00	0
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0	0,00	0
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	41 344 178,50	0	98 132 043,75	0
a) kredyty i pożyczki	9 805 486,72	0	31 965 008,00	0
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 349 583,18	0	105 000,00	0
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0	268,66	0
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 945 638,64	0	17 601 200,16	0
— do 12 miesięcy	1 945 638,64	0	17 601 200,16	0

— powyżej 12 miesięcy	0,00	0	0,00	0
e) zaliczki otrzymane na dostawy	12 692 565,60	0	46 413 003,75	0
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0	0,00	0
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	13 816,22	0	1 263 360,64	0
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0	1 763,86	0
i) inne	1 537 088,14	0	782 438,68	0
4. Fundusze specjalne	0,00	0	0,00	0

Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. pożyczek i kredytów – struktura wierzycieli

lp.	nazwa (firma) jednostki, ze wskazaniem formy prawnej	siedziba	kwota zobowiązania wg umowy	kwota zobowiązania pozostała do spłaty na 31.12.2017	kwota zobowiązania pozostała do spłaty na 31.12.2016	warunki oprocentowania	termin spłaty	zabezpieczenia	inne
1	Bank Millennium Spółka Akcyjna	Warszawa	8 000 000,00	5 997 976,87	0,00	WIBOR 1M+1,8 p.p.	31-10-2018	hipoteka umowna do kwoty 13.600.000,00 na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania; oświadczenie o poddaniu się egzekucji	Kredyt zaciągnięty na realizację inwestycji przy ul. Pożaryskiego; na dzień 31.12.2016 zobowiązanie wykazywane jest w zobowiązaniach długoterminowych
2	Magnat Investments Sp.zo.o. Sp.k.	Warszawa	3 085 165,00	3 085 165,00	0,00	6,6p.p do 29.01.2018r., później 6,9p.p.	31-10-2018	brak	

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

L p.	dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	wartość nominalna na 31.12.2017	wartość nominalna na 31.12.2016	warunki oprocentowania	termin wykupu z WEO	gwarancje/ zabezpieczenia	dodatkowe prawa	rynek notowań	inne
1	Obligacje na okaziciela seria A	5.000.000,00	0,00	8,9% w skali roku	18-11-2018	oświadczenie Prezesa Zarządu o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000.		poza rynkiem	

2	Obligacje na okaziciela seria B	10.000.000,00	0,00	8,8% w skali roku	25-01-2020	oświadczenie Prezesa Zarządu o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000.	poza rynkiem	N dzień 31.12.2017 ujęte w zobowiązaniach krótkoterminowych ze wg na wcześniejszy wykup w styczniu 2018r.
---	---------------------------------	---------------	------	-------------------	------------	--	--------------	---

Na pozycje zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2017 r. składają się następujące pozycje:

Zobowiązanie z tytułu wykupu obligacji: 15.000.000,00

Naliczone odsetki: 433.500,00

Koszty prowizji: -83.916,82

15.349.583,18

Na pozycje zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2016r. składają się naliczone odsetki w kwocie 105.000,00

Zobowiązania krótkoterminowe z podziałem na bieżące i przeterminowane na 31.12.2017r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	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:					
	- do 12 miesięcy					
	- powyżej 12 miesięcy					
b)	pozostałe					
2. Wobec pozostałych jednostek		41 344 178,50	41 286 441,31	55 337,19		2 400,00
a)	kredyty i pożyczki	9 805 486,72	9 805 486,72			
b)	z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	15 349 583,18	15 349 583,18			
c)	inne zobowiązania finansowe					
d)	z tytułu dostaw i usług	1 945 638,64	1 887 901,45	55 337,19		2 400,00
	- do 12 miesięcy	1 945 638,64	1 887 901,45	55 337,19		2 400,00
	- powyżej 12 miesięcy					
e)	zaliczki otrzymane na poczet dostaw	12 692 565,60	12 692 565,60			
f)	zobowiązania wekslowe					
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpiec. społ.	13 816,22	13 816,22			
h)	z tytułu wynagrodzeń					
i)	inne	1 537 088,14	1 537 088,14			
Razem		41 344 178,50	41 286 441,31	55 337,19		2 400,00

Zobowiązania krótkoterminowe z podziałem na bieżące i przeterminowane na 31.12.2016r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2016	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:					
	- do 12 miesięcy					
	- powyżej 12 miesięcy					
	b) pozostałe					
2. Wobec pozostałych jednostek		98 132 043,75	98 111 742,23	17 901,52		2 400,00
	a) kredyty i pożyczki	31 965 008,00	31 965 008,00			
	b) z tytułu emisji dłużnych pap. wart.	105 000,00	105 000,00			
	c) inne zobowiązania finansowe	268,66	268,66			
	d) z tytułu dostaw i usług	17 601 200,16	17 580 898,64	17 901,52		2 400,00
	- do 12 miesięcy	17 601 200,16	17 580 898,64	17 901,52		2 400,00
	- powyżej 12 miesięcy					
	e) zaliczki otrzymane na poczet dostaw	46 413 003,75	46 413 003,75			
	f) zobowiązania wekslowe					
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpie. społ.	1 263 360,64	1 263 360,64			
	h) z tytułu wynagrodzeń	1 763,86	1 763,86			
	i) inne	782 438,68	782 438,68			
	Razem	98 132 043,75	98 111 742,23	17 901,52		2 400,00

Nota 3.15 Bierne rozliczenia międzyokresowe

Zmiany w 2017 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2017
	1 Ujemna wartość firmy				
	2 Inne rozliczenia międzyokresowe	55 869,52		51 353,38	4 516,14
	a) długoterminowe				
	b) krótkoterminowe	55 869,52		51 353,38	4 516,14
	- zakup wierzycelności	4 516,14			4 516,14
	- odsetki - rachunek powierniczy	51 353,38		51 353,38	
	Razem	55 869,52		51 353,38	4 516,14

Zmiany w 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 01.01.2016	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2016
1	Ujemna wartość firmy				
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	15 786,11	40 083,41		55 869,52
a)	długoterminowe				
b)	krótkoterminowe	15 786,11	40 083,41		55 869,52
	- zakup wierzytelności	4 516,14			4 516,14
	- odsetki - rachunek powierniczy	11 269,97	40 083,41		51 353,38
	Razem	15 786,11	40 083,41		55 869,52

Nota 3.16 Objaśnienia do ustalenia rozwodnionej wartości księgowej na jedną akcję

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2017 r. oraz na dzień danych porównawczych 31.12.2016, a także w trakcie całego roku obrotowego 2017 i 2016 nie istniały żadne instrumenty finansowe rozwadniające akcje zwykłe, a liczba wyemitowanych akcji utrzymywała się na takim samym poziomie. Spółka nie dokonywała również transakcji na akcjach własnych. W związku z tym wartość księgowa na jedną akcję jest taka sama jak rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję.

Nota 3.17 Pozycje pozabilansowe

Wyszczególnienie	2017-12-31	2016-12-31
1. Należności warunkowe	0,00	0,00
2. Zobowiązania warunkowe	2 475 125,82	5 157 141,04
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	0,00	0,00
2.2. Od pozostałych jednostek w których emitent posiada zaangażowanie w kapitale (z tytułu)	0,00	0,00
2.3. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	2 475 125,82	5 157 141,04
-udzielonych gwarancji i poręczeń	1 760 043,70	4 304 778,60

-nieuznane reklamacje	715 082,12	852 362,44
-----------------------	------------	------------

Dodatkowe informacje na temat zobowiązań warunkowych zaprezentowano w nocie 5.7.

4. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT I RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota 4.1 Przychody ze sprzedaży

a) Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	50 670 374,70	47 862 533,20
	- SPRZEDAŻ LOKALI	50 670 374,70	47 862 533,20
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	326 788,38	225 236,41
	- OBSŁUGA BIUROWA	190 124,85	141 693,43
	- WYNAJEM LOKALI	100 200,00	49 500,00
	- POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	36 463,53	34 042,98
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	50 997 163,08	48 087 769,61

b) Struktura terytorialna przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	50 670 374,70	47 862 533,20
	- SPRZEDAŻ LOKALI W KRAJU	50 670 374,70	47 862 533,20
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	326 788,38	225 236,41
	- SPRZEDAŻ USŁUG W KRAJU	326 788,38	225 236,41
3.	Przychody ze sprzedaży towarów		
4.	Przychody ze sprzedaży materiałów		
	Przychody netto ze sprzedaży razem	50 997 163,08	48 087 769,61

Nota 4.2 Koszty operacyjne wg rodzaju

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Amortyzacja	512 342,90	520 922,32
2.	Zużycie materiałów i energii	40 640 035,29	36 226 149,42
3.	Usługi obce	2 285 699,95	2 409 518,50
4.	Podatki i opłaty	326 952,14	142 960,34
	- podatek akcyzowy		
5.	Wynagrodzenia	234 023,23	150 138,28
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	35 770,45	46 910,24
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	977 185,55	1 086 398,16
	Koszty rodzajowe ogółem	45 012 009,51	40 582 997,26
	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		

	1.01.2017 r. – 31.12.2017 r.	1.01.2016 r. – 31.12.2016
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	16 190,51	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-2 200 604,09	-2 576 509,19
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-2 233 128,28	-1 866 875,29
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	-40 562 086,63	-36 139 611,78

Nota 4.3 Pozostałe przychody operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	15 691,06	
2.	Dotacje		
3.	Inne przychody operacyjne	76 081,65	46 220,28
	- UZYSKANE ODSZKODOWANIA I KARY	19 410,75	6 566,10
	- ZAOKRĄGLENIA	7,90	9,44
	- PRZYCHODY Z REFAKTUR	991 636,64	194 052,95
	- KOSZTY REFAKTUR	-991 636,64	-194 052,95
	- ZWROT ZAPŁACONEGO PODATKU ZA 2006R	56 663,00	
	- POZOSTAŁE		39 644,74
	Pozostałe przychody operacyjne ogółem	91 772,71	46 220,28

Nota 4.4 Pozostałe koszty operacyjne

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		16 208,69
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
	- odpisy aktualizujące wartość należności		
3.	Inne koszty operacyjne	441 633,55	186 444,23
	- REKOMPENSATA DLA KLIENTA ZA USTERKI		87 721,19
	- ZAOKRAGLENIA	3,30	3,43
	- INNE	32 527,17	19 904,05
	- KOSZTY PROCESÓW	11 326,71	28 215,56
	- DAROWIZNA	109 000,00	50 600,00
	- REZERWA NA ZOBOWIĄZANIA	288 776,37	
	Pozostałe koszty operacyjne ogółem	441 633,55	202 652,92

Nota 4.5 Przychody finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Dywidendy i udziały w zyskach		
2.	Odsetki	288 526,97	38 396,51
	a) od jednostek powiązanych		
	- ODSETKI OD POŻYCZEK NALICZONE		
	b) od pozostałych jednostek	288 526,97	38 396,51
	- ODSETKI BANKOWE UZYSKANE	278 388,64	38 395,69
	- ODSETKI OD POŻYCZEK NALICZONE	4 022,79	0,82
	- ODSETKI OD LOKAT NALICZONE	6 115,54	
3.	Zysk ze zbycia inwestycji		
	-		
4.	Aktualizacja wartości inwestycji		
5.	Inne		
	Przychody finansowe ogółem	288 526,97	38 396,51

Nota 4.6 Koszty finansowe

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Odsetki		<u>1 655 102,08</u>	<u>995 111,92</u>
a) od jednostek powiązanych			
b) od pozostałych jednostek		<u>1 655 102,08</u>	<u>995 111,92</u>
- ODSETKI BUDŻETOWE		<u>63,93</u>	<u>8 957,26</u>
- ODSETKI OD ZOBOWIĄZAŃ		<u>176,80</u>	<u>91 454,50</u>
- ODSETKI OD LEASINGU		<u>361,35</u>	<u>1 549,48</u>
- ODSETKI OD OBLIGACJI		<u>1 654 500,00</u>	<u>893 150,68</u>
2. Strata ze zbycia inwestycji			
3. Aktualizacja wartości inwestycji			
4. Inne		<u>385 611,06</u>	<u>147 149,44</u>
- POZOSTAŁE		<u>79 611,14</u>	<u>147 149,44</u>
- KOSZTY EMISJI OBLIGACJI		<u>305 999,92</u>	
Koszty finansowe ogółem		<u>2 040 713,14</u>	<u>1 142 261,36</u>

Nota 4.7 Podatek dochodowy

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	Zysk brutto	3 899 295,75 zł	6 244 475,86 zł
2.	Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodu, w tym:	2 674 112,56 zł	2 654 318,91 zł
	- ODSETKI BUDŻETOWE	63,93 zł	8 958,26 zł
	- POZOSTAŁE KOSZTY NKUP	599 439,93 zł	164 715,35 zł
	- DAROWIZNY	109 000,00 zł	50 600,00 zł
	- AMORTYZACJA NKUP	17 036,36 zł	29 205,21 zł
	- ODSETKI OD LEASINGU	361,35 zł	1 548,48 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY-PODATKOWO ROZLICZANE W MOMENCIE - ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI	1 514 710,99 zł	1 604 222,13 zł
	- ODSETKI OD OBLIGACJI NALICZONE	433 500,00 zł	105 000,00 zł
	- KOSZTY WYKOŃCZENIA		690 069,48 zł
3.	Zwiększenia kosztów podatkowych	2 149 362,68 zł	1 424 428,16 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ RAT KAPITAŁOWYCH	20 513,83 zł	23 160,08 zł
	- LEASING-PŁATNOŚĆ ODSETEK	361,35 zł	1 549,48 zł
	- KOSZTY SPRZEDAŻY- BILANSOWO W POPRZEDNICH OKRESACH	1 438 418,02 zł	1 399 718,60 zł
	- KOSZTY WYKOŃCZENIA BILANSOWO W 2016	690 069,48 zł	
4.	Przychody nie będące przychodami podatkowymi	176 564,57 zł	104 849,32 zł
	- WYKSIĘGOWANIE NALICZONYCH ODSETEK	105 000,00 zł	104 849,32 zł
	- NALICZONE ODSETKI OD UDZIELONYCH POZYCZEK I LOKAT	14 901,57 zł	
	- ZWROT PODATKU	56 663,00 zł	
5.	Zwiększenia przychodów podatkowych		
6.	Dochód /strata	4 247 481,06 zł	7 369 517,29 zł
7.	Odliczenia od dochodu	109 853,12 zł	50 000,00 zł
8.	Podstawa opodatkowania	4 137 628,00 zł	7 319 517,00 zł
9.	Podatek według stawki 19%	786 149,00 zł	1 390 708,00 zł
10.	Odliczenia od podatku		
11.	Podatek należny	786 149,00 zł	1 390 708,00 zł
12.	Zmiana stanu aktywa na odroczony podatek dochodowy	-159 364,00 zł	168 303,00 zł
13.	Zmiana stanu rezerwy na odroczony podatek dochodowy	2 831,00 zł	-2 576,00 zł
14.	Razem obciążenie wyniku brutto	948 344,00 zł	1 219 828,00 zł

Nota 4.8 Skonsolidowany zysk netto - struktura

Skonsolidowany zysk (strata) netto w 2017 r.	2 950 951,75
Zysk (strata) netto jednostki dominującej w 2017 r.	3 846 732,86
Zyski (straty) netto jednostek zależnych	-885 725,63
Korekty konsolidacyjne	-10 055,48
RAZEM	2 950 951,75

W 2016 r. Spółka nie tworzyła grupy kapitałowej, w związku z tym wypracowany zysk stanowił zysk przypisany do tego podmiotu.

Nota 4.9 Skonsolidowany zysk na jedną akcję zwykłą i Rozwodniony skonsolidowany zysk na jedną akcję zwykłą

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2017 r. oraz na dzień danych porównawczych 31.12.2016, a także w trakcie całego roku obrotowego 2017 i 2016 nie istniały żadne instrumenty finansowe rozwadniające akcje zwykłe, a liczba wyemitowanych akcji zwykłych utrzymywała się na takim samym poziomie w obu okresach. Spółka nie dokonywała również transakcji na akcjach własnych. W związku z tym skonsolidowany zysk na jedną akcję zwykłą jest taki sam jak rozwodniony skonsolidowany zysk na jedną akcję zwykłą. Wszystkie akcje zwykłe są takie same co do rodzaju i wynikających z nich praw.

Nota 4.10 Dodatkowe objaśnienia do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.12.2017	Wartość na 31.12.2016
1.	Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	13 479 756,05	4 294 897,04
2.	Inne środki pieniężne	477 684,30	29 288 830,87
	Razem	13 957 440,35	33 583 727,91

Nota 4.11 Informacja na temat segmentów działalności

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2017 r. Zarząd nie identyfikował różnych segmentów prowadzonej działalności – wszystkie spółki w Grupie prowadziły działalność deweloperską w Polsce. Wraz z rozwojem prowadzonej działalności pojawiają się nowe segmenty operacyjne – m.in. produkcja materiałów budowlanych.

5. INNE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5.1. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w następnym roku

W bieżącym okresie nie wystąpiła działalność zaniechana, jak również nie przewiduje się zaniechania w następnym roku.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w 01.01.2017 - 31.12.2017	Plany na rok następny
1	Nakłady na ochronie środowiska		
2	Nakłady na pozostałe niefinansowe aktywa trwałe	79 371,64	300 000,00
	Razem	79 371,64	300 000,00

5.3. Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Portfel	Kategoria	Wartość bilansowa 31.12.2017	Ryzyko związane z pozycją
1. Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują	
2. Pożyczki udzielone i należności własne (w tym obligacje)	-pożyczki udzielone	304.022,79	Ryzyko kredytowe
	-środki pieniężne	13.957.440,35	Ryzyko kredytowe
	-należności z tyt. dostaw i usług	1.218.496,50	Ryzyko kredytowe
3. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	-	Nie występują	
4. Aktywa dostępne do sprzedaży	-	Nie występują	
5. Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	Nie występują	
6. Pozostałe zobowiązania finansowe	- pożyczki otrzymane	10.194.007,77	Ryzyko płynności
	- kredyty	10.610.551,84	Ryzyko płynności, ryzyko stopy procentowej
	- obligacje	15.349.583,18	Ryzyko płynności
	- zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1.945.638,64	Ryzyko płynności

Zmiany aktywów i zobowiązań finansowych:

Pożyczki udzielone i należności własne (bez środków pieniężnych i należności z tytułu dostaw i usług)	pożyczki udzielone
Stan na 1.01.2017 r.	0,00
Zwiększenia:	
- pożyczki udzielone, lokaty	300.000,79
- odsetki (do zapłaty w okresie)	4.022,79
Zmniejszenia	0,00
Stan na 31.12.2017 r.	304.022,79
Stan na 1.01.2016 r.	0,00
Zwiększenia:	0,00
Zmniejszenia	0,00
Stan na 31.12.2016 r.	0,00

Zmiany środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, zaliczonych do pożyczek udzielonych i należności własnych przedstawione zostały w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych. Informacje na temat zmian w strukturze aktywów finansowych (w tym należności z tytułu dostaw i usług) przedstawione zostały w notach 3.5-3.7.

Pozostałe zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tyt. dostaw i usług)	pożyczki otrzymane	kredyty	obligacje własne
Stan na 1.01.2017 r.	6 659 918,21	28 958 381 ,36	9 926 083,26
Zwiększenia:	3 534 089,56	13 042 116,27	
- zaciągnięcie długu,	3 085 165,00	10 581 937,53	10 000 000,00
- odsetki naliczone	448 924,56		433 500
Zmniejszenia	0,00	31 389 945,79	
- spłaty (długu i odsetek)	0,00	31 389 945,79	5.010.000,08
Stan na 31.12.2017 r.	10.194.007,77	10.610.551,84	15.349.583,18

Wartość godziwa na 31.12.2017 r.	10.194.007,77	10.610.551,84	15.349.583,18
Stan na 1.01.2016 r.	0,00	9 907 018,09	9 830 932,66
Zwiększenia:	7 659 918,21	1 9 464 750,33	105 000,00
- zaciągnięcie długu,	7386497,92	19 464 750,33	0
- odsetki naliczone	273134,25	0	105 000,00
Zmniejszenia		413 387,06	
- spłaty (długu i odsetek)	1 000 000	413 387,06	9 849,40
Stan na 31.12.2016 r.	6 659 918,21	28 958 381,36	9 926 083,26
Wartość godziwa na 31.12.2016 r.	6 659 918,21	28 958 381,36	9 926 083,26

Naliczone odsetki na zobowiązaniach finansowych – struktura wg terminów wymagalności

Odsetki naliczone na 31.12.2017 r. do zapłaty	pożyczki otrzymane	kredyty	obligacje własne
do 3 miesięcy	448 924,56	0	433 500,00
powyżej 3 miesięcy do 12 miesięcy	0	0	0
powyżej 12 miesięcy	0	0	0

Informacje na temat zobowiązań finansowych umieszczone zostały w notach 3.13-3.14.

Spółka nie wycenia instrumentów finansowych w wartości godziwej do sprawozdania finansowego. Ze względu na krótki okres czasu między momentem powstaniem zobowiązań i dniem bilansowym i nieznaczące zmiany rynkowych stóp procentowych do dnia bilansowego, Zarząd jednostki zakłada, że wartość godziwa dłużnych instrumentów finansowych jest znacząco zbliżona do wartości bilansowej prezentowanych pozycji.

Informacje na temat ryzyk finansowych

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. 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.

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 nieznaczące. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe na 31.12.2017 r. wynosiła 15.479.959,64 zł, z czego 13.957.440,35 zł przypada na środki pieniężne utrzymywane w instytucjach finansowych.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej to ryzyko narażenia jednostki na zmiany rynkowych stóp procentowych. Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej przede wszystkim w kontekście zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową.

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.

5.4. Odsetki i różnice kursowe kapitalizowane w wartości aktywów

W 2017 r. Spółka aktywowała w wartości produktów i produkcji w toku odsetki o wartości 1 158 832,14 zł, a w 2016 r. 992 217,77 zł. W nocie 3.4 przedstawiono projekty deweloperskie, do których przypisano odsetki. Ze względu na finansowanie w PLN, jednostka nie nalicza różnic kursowych.

5.5. Informacje na temat jednostek zależnych

Na dzień sprawozdawczy 31.12.2017 r. HM Inwest SA posiadała następujące jednostki zależne:

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. (dawniej: JP Development Sp. z o.o. Sp.k.)

JP Development Sp. z o.o.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

Kontrolę nad JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k., JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. (dawniej: JP Development Sp. z o.o. Sp.k.) oraz JP Development Sp. z o.o. uzyskano w wyniku nabycia udziałów w tych podmiotach. Ze względu na fakt, że ceny transakcyjne były nieistotne i zbliżone do aktywów netto spółek przejętych, które odpowiadały wartości środków pieniężnych znajdujących się w posiadaniu tych podmiotów oraz spółki przejęte nie prowadziły działalności operacyjnej, HM Inwest SA nie miał podstaw do ujęcia wartości firmy lub ujemnej wartości firmy (zastosowanie procedur metody nabycia nie skutkowało by ujęciem wartości firmy lub ujemnej wartości firmy).

Poniższa tabela obrazuje informacje na temat przejętych podmiotów, które zostałyby wykazane w przypadku zastosowania metody nabycia:

	JP Development Sp. z o.o.	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.	JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpią Sp.k. (dawniej: JP Development Sp. z o.o. Sp.k.)
Cena przejęcia na poziomie ceny zakupu	5.000 zł	5.000 zł (z uwzględnieniem udziału JP Development Sp. z o.o.)	5.000 zł (z uwzględnieniem udziału JP Development Sp. z o.o.)
Aktywa netto w wartościach godziwych	5.000 zł	5.000 zł	5.000 zł
Wartość firmy /ujemna wartość firmy	Nie istnieje	Nie istnieje	Nie istnieje

Na moment przejęcia żadna z przejętych spółek nie prowadziła działalności operacyjnej, finansowej i inwestycyjnej. Cenę przejęcia uregulowano w środkach pieniężnych.

Informacje na temat struktury grupy kapitałowej oraz dane administracyjno-organizacyjne dotyczące jednostek zależnych przedstawiono we Wprowadzeniu do sprawozdania.

Informacje na temat konsolidacji jednostek zależnych, ich podstawowe dane finansowe, korekty konsolidacyjne oraz transakcje wewnątrzgrupowe przedstawiono w nocie 2.

W jednostkowym sprawozdaniu finansowym HM Inwest SA jednostki zależne wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o ewentualny odpis z tytułu utraty wartości (na dzień sprawozdawczy 31.12.2017 r. odpis nie wystąpił). Łączna kwota ujęta jako wartość ceny nabycia udziałów w jednostkach zależnych na 31.12.2017 r. wynosiła 10 043 604,12 zł. W przypadku zastosowania metody praw własności do wyceny jednostek zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym HM Inwest SA wykazałaby kwotę 10 064 515,86 zł, oraz ujęła zysk z tytułu zastosowania metody praw własności w kwocie 20 911,74 zł.

Informacje na temat zmian grupy kapitałowej po 1 stycznia 2018 r. przedstawiono w nocie 5.9 dodatkowych informacji.

Dodatkowe informacje na temat jednostek zależnych na 31.12.2017 r.

	JP Development Sp. zo.o. Augustówka SK	JP Development Sp. zo.o. SK	JP Development Sp.z o.o.	Startup Sp. zo.o. SK
Cena zakupu na moment objęcia kontroli (udział bezpośredni)	4.950,-	4.950,-	5.000,-	4.950
Cena nabycia na moment objęcia kontroli (udział bezpośredni)	4.950,-	4.950,-	5.370,-	5.522,-
Cena nabycia na dzień bilansowy (po podwyższeniu kapitału)	10 939 591,73	4.950,-	5.370,-	5.522,-
Odpis aktualizujący na dzień bilansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość bilansowa na 31.12.2017 r.	10 939 591,73	4.950,-	5.370,-	5.522,-

Wszystkie jednostki zależne objęte są konsolidacją pełną.

5.6. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku.

W dniu 10.10.2016r. Spółka dominująca podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie - Anin. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 13.600.000,00 zł. na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania, opisanej w księdze wieczystej nr WA6M / 00496479 / 0 należącej do Spółki.

W lutym 2018r. Spółka dominująca dokonała całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytowej o kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa zawartej z Bank Millennium S.A., dotyczącej finansowania i refinansowania inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie, udzielonego w wysokości 8.000.000,00 zł.

W ślad za spłaconym kredytem otrzymano zaświadczenie o zrzeczeniu się przez Bank Millennium S.A. hipoteki do kwoty 13.600.000,00 PLN, ustanowionej na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Pożaryskiego, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00496479/0 oraz o zwolnieniu wszystkich zabezpieczeń prawnych wynikających z w.w. umowy kredytowej.

W dniu 31.08.2017 r. Spółka zależna podpisała umowę kredytową dotyczącą inwestycji przy ul. Augustówka w Warszawie. Zabezpieczeniem kredytu ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 27.200.000 PLN na nieruchomościach opisanych w KW Nr WA2M/00325309/1 i Nr WA2M/00455750/7 będących własnością Spółki.

5.7. Zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe – niezuznane reklamacje

Na dzień 31 grudnia 2017r. zobowiązania warunkowe występują w postaci czterech toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.003.858,49 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporu, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Pierwsze postępowanie dotyczy kwoty 770.162,12 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte – utworzono rezerwę na część kwoty w wysokości 200.000,00.

Drugie postępowanie dotyczy kwoty 4.920,00 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Spółka nie tworzyła rezerwy w tym zakresie.

Trzecie postępowanie dotyczy kwoty 190.000,00 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte - utworzono rezerwę na część kwoty w wysokości 50.000,00.

Czwarte postępowanie dotyczy kwoty 38.776,37 i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte - utworzono rezerwę na całą kwotę w wysokości 38.776,37.

Zobowiązania warunkowe – udzielone gwarancje

W dniu 19 grudnia 2017r. Spółka dominująca podpisała umowę na udzielenie gwarancji bankowej na rzecz FSMNW Katowice Sp. z o.o. Umowa dotyczy gwarancji rękojmi za wady i gwarancji jakości za zobowiązania z tytułu sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z prawem własności budynku przy ul. Pułaskiego w Katowicach. Wartość udzielonej gwarancji to kwota 1.238.778,60.

W dniu 6 sierpnia 2017r. Spółka dominująca podpisała umowę na udzielenie gwarancji bankowej na rzecz FSMnW Warszawa 2 Sp. z o.o. Umowa dotyczy gwarancji rękojmi za wady i gwarancji jakości za zobowiązania z tytułu sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Terespolskiej w Warszawie. Wartość udzielonej gwarancji to kwota 521.265,10.

Obligacje - zabezpieczenia

Dnia 24 stycznia 2017r. zgodnie z uchwałą 01/24/01/217 Zarząd Spółki dominującej postanowił wyemitować 100.000 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Środki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 25.01.2017r. Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00.

Dnia 6 listopada 2015r. zgodnie z uchwałą 01/06/11/2015 Zarząd Spółki dominującej postanowił wyemitować 100.000 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Środki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 18.11.2015r. Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 15.000.000,00.

5.8. Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W lutym 2018r. Spółka dominująca dokonała całkowitej spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Umowy Kredytowej o kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa zawartej z Bank Millennium S.A., dotyczącej finansowania i refinansowania inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie, udzielonego w wysokości 8.000.000,00 zł.

W ślad za spłaconym kredytem Spółka otrzymała zaświadczenie o zrzeczeniu się przez Bank Millennium S.A. hipoteki do kwoty 13.600.000,00 PLN, ustanowionej na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Pożaryskiego, dla których to praw Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00496479/0 oraz o zwolnieniu wszystkich zabezpieczeń prawnych wynikających z w.w. umowy kredytowej.

Dnia 29 stycznia 2018r. zgodnie z uchwałą 01/29/01/2017 Zarząd Spółki dominującej postanowił wyemitować 36.050 obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą C niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 36.050.000,00 zł.

W dniu 29 stycznia 2018 r. dokonano przydziału 36.050 obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda. Dzięki przeprowadzonej emisji Spółka pozyskała kwotę 35.000.224,00 złote.

Ze środków uzyskanych z emisji obligacji serii C spółka dokonała wykupu 50.000 obligacji serii A o wartości 5.000.000,00 złotych i 100.000 obligacji serii B o wartości 10.000.000,00 złotych. Pozostałe środki wpłynęły do Spółki w dniu 31 stycznia 2018r.

Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 54.075.000,00 oraz ustanowiono na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Jana Pawła II hipotekę umowną łączną do sumy 54.075.000,00 złotych.

Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 54.075.000,00 oraz ustanowiono na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Jana Pawła II hipotekę umowną łączną do sumy 54.075.000,00 złotych.

Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom podporządkowano pod spłatę obligacji spłatę kapitału pożyczek udzielonych przez Pana Piotra Hofmana zgodnie z umowami pożyczek z dnia 31.05.2016r. z późniejszymi aneksami. Kwota podporządkowanego kapitału pożyczek wynosi: 6.386.497,92 zł.

W dniu 19.04.2018r. Spółka odebrała ostateczną i prawomocną decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie. W lipcu i sierpniu 2018r. Spółka podpisywała akty notarialne przenoszące własność lokali oraz rozpoznawała przychód ze sprzedanych lokali.

W dniu 20.06.2018r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. podpisała przedwstępną warunkową umowę na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie oraz przedwstępną umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości. Łączna cena netto zakupu nieruchomości i ruchomości: 24.995.000,00 zł.

W dniu 06.08.2018r. podpisano umowy końcowe na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie oraz umowy końcowe na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości. W zakupionych budynkach uruchomiony jest zakład produkcji prefabrykatów.

W dniu 26.06.2018r. HM Inwest S.A. podpisała przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Jana Pawła II. Łączna cena netto sprzedaży nieruchomości: 13.800.000,00 zł.

W I kwartale 2018 roku podpisano umowy na zakup następujących nieruchomości w Warszawie:

- 1) ul. Bogusławskiego – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.
- 2) ul. Tarnowiecka – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości.
- 3) ul. Mehoffera – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.
(w dniu 06.08.2018r. podpisano umowę końcową na zakup nieruchomości).
- 4) ul. Osiecka 57 i 59 – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.

5) ul. Koprzywiańska – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.

W dniu 26 marca 2018 r. HM Inwest S.A. zawiązał:

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Factory sp. z o.o., w której posiadał 100% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%,

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązał (wraz ze spółką zależną JP Development Sp. z o.o.) spółkę osobową JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań NIEMENA Spółka Komandytowa.

W dniu 24 lipca 2018r. HM Inwest S.A. sprzedała 49 % udziałów w spółce HM Factory Sp.z o.o. podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej

Poza zdarzeniami opisanymi powyżej nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Grupy.

5.9. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym 2017 i 2016 Grupa kapitałowa nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

5.10. Zatrudnienie

Zatrudnieni w oparciu o umowę o pracę

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	PRACOWNICY FIZYCZNI	0,00	0,00
2.	ADMINISTRACJA	1,00	2,00
	Razem	1,00	2,00

Zatrudnieni w oparciu o umowę współpracy lub inną formę zatrudnienia

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1.	PRACOWNICY FIZYCZNI	0,00	0,00
2.	ADMINISTRACJA	3,00	2,00
3.	KADRA INŻYNIERYJNA	2,00	1,00
4.	ZARZĄD I NAJWYŻSZE KIEROWNICTWO	2,00	2,00
	Razem	7,00	5,00

5.11. 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 obrachunkowym Grupa kapitałowa nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

5.12. Wynagrodzenie osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących

Członkom Zarządu HM Inwest S.A. oraz spółek zależnych wypłacono wynagrodzenie z tytułu pełnionych funkcji (kwota brutto):

Lp.	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
1. Wynagrodzenia wypłacone		144 400,00	38 400,00
- PIOTR HOFMAN		88 000,00	24 000,00
- MARCIN MIELCARZ		14 400,00	14 400,00
- URSZULA HOFMAN		42 000,00	
2. Wynagrodzenia należne			
Razem		144 400,00	38 400,00

Poza wskazanym wyżej wynagrodzeniem Członkowie Zarządu Jednostki Dominującej oraz spółek zależnych otrzymali inne świadczenia (kwoty netto):

Inne świadczenia (umowa z tytułu świadczenia usług)	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Piotr Hofman	1 082 594,88	1 951 237,37
Marcin Mielcarz	250 920,00	0,00

5.13. Zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny oraz porównywalność sprawozdań finansowych

Nie wystąpiły zmiany w sposobie sporządzania sprawozdań finansowych i zasadach wyceny w odniesieniu do danych finansowych prezentowanych za 2017 i 2016 r. Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz jednostkowe dane spółki dominującej za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wynikające z zatwierdzonego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Od 1 stycznia 2018 r. Spółka stosuje Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (zatwierdzone przez Komisję UE) jako podstawę przygotowania sprawozdań finansowych. Skutki różnic omówiono we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

5.14. Informacja o biegłym rewidencie i wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy

Jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2017 rok były badane przez Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. Badania zostały przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 20 października 2017 roku. Umowa obejmując badanie sprawozdań za rok 2017 i rok 2018. Ponadto w/w podmiot świadczył dla Jednostki Dominującej usługi doradcze.

Audytorem dokonującym badania jednostkowego sprawozdania finansowego HM Inwest S.A.

za 2016 rok była spółka Crystal Audit & Consulting Sp. z o.o. Umowa o badanie w/w sprawozdania została zawarta w dniu 8 grudnia 2016 roku.

Poniżej zaprezentowano należne wynagrodzenie z tytułu wyżej wymienionych umów.

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy			
Lp.	Rodzaj usługi	2017 r.	2016r.
1	Obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego	25 800,00 zł	11 200,00 zł
2	Inne usługi poświadczające	30 800,00 zł	- zł

20.4. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych



Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta o historycznych informacjach finansowych

Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.

Misters Audytor Adviser Spółka z o.o.
Warszawa, 17 września 2018 roku

Raport Niezależnego Biegłego Rewidenta o historycznych informacjach finansowych Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. obejmujący okresy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz od 1 stycznia 2017 r. 31 grudnia 2017 r.

Dla akcjonariuszy HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie

Na potrzeby sporządzenia Prospektu Emisyjnego oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, wykonujących dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.Urz. UE L 149 z 30.04.2014 r. z późn. zm.) przeprowadziliśmy badanie historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A., zwanej dalej Grupą Kapitałową, na które składa się wprowadzenie do historycznych danych finansowych, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okresy kończące się 31 grudnia 2016 r. oraz 31 grudnia 2017r. oraz informacje dodatkowe i objaśnienia, zwanych dalej historycznymi informacjami finansowymi.

Odpowiedzialność zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację historycznych informacji finansowych zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U z 2018 r. poz. 398 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości, oraz rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 18 października 2005 r. w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (Dz. U. 2017 poz. 1927), zwane dalej rozporządzeniem o sprawozdaniu finansowym w prospekcie. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby historyczne dane informacje finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych w skutek celowych działań lub błędów.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o historycznych informacjach finansowych prezentowanych w Prospekcie.

Badanie historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania



przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (uchwała nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r.) oraz ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 poz. 1089), zwaną dalej ustawą o biegłych rewidentach.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że historyczne informacje finansowe nie zawierają istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w historycznych informacjach finansowych. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości w historycznych informacjach finansowych na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją historycznych informacji finansowych.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania.

Opinia o historycznych informacjach

Naszym zdaniem, historyczne informacje finansowe Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. obejmujące okresy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. przedstawiają jasno i rzetelnie, dla celów Prospektu Emisyjnego, sytuację finansową i majątkową Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku oraz wynik finansowy i przepływy pieniężne za lata obrotowe zakończone w tych dniach zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz rozporządzeniem o sprawozdaniu finansowym w prospekcie.

Bożena Pindor
Nr w rejestrze 10125



.....
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

Warszawa, dnia 17 września 2018 roku

20.5. Śródroczne informacje finansowe i inne

Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku.

Półroczne informacje finansowe nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ani poddane przeglądowi.

1. Informacje o Spółce

1.1 Podstawowe dane

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl

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
Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu

Rada Nadzorcza

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Kamil Goral – Członek Rady

W dniu 21.06.2018r. odwołano z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Leszka Hofmana i Mikołaja Mielcarza.

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało na Członków Rady Nadzorczej na wspólną pięcioletnią kadencję Kamila Goralą i Paulę Glaser.

W dniu 03.07.2018r. Spółka otrzymała pismo członka Rady Nadzorczej Agnieszki Ciołkowskiej w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji.

W dniu 19.07.2018r. powołano (dokooptowano) do składu Rady Nadzorczej Edwarda Chopciana.

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.

Spółka jest właścicielem znaku towarowego Grupa Inwest wraz z elementami graficznymi, tj. logiem, które wykorzystuje do celów marketingowych, posiada świadectwo ochronne wydane przez Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej Nr 239795, prawo ochronne trwa nieprzerwanie od 2010 roku. Znak towarowy został wyceniony przez rzeczoznawców majątkowych w roku 2017 na kwotę 2.735.000 zł.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Nasze inwestycje - kameralne 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.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektem 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.

1.3 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.	2 201 966	94,25%	94,25%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz - Członek Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Urszula Hofman - Członek Rady Nadzorczej	30 002	1,28%	1,28%
5	Pozostali	33 688	1,44%	1,44%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

W dniu 29.05.2018r. zarejestrowano przekształcenie Timedix Sp. z o.o. w Spółkę Jawną na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 7.05.2018r.

2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za II kwartał

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA 30.06.2018 r. 31.12.2017 r. 30.06.2017 r. 01.01.2017 r.

AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe		2 336 930,30	284 604,41	276 012,70	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 243 881,92	3 470 857,55	3 697 833,17	3 924 808,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		251 934,00	293 697,00	484 116,00	453 061,00
Aktywa trwałe razem		5 832 746,22	4 049 158,96	4 457 961,87	4 641 494,20

AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		54 356 180,05	57 488 378,77	45 117 891,80	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		2 613 012,85	2 007 027,85	1 735 275,37	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		1 229 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		34 475 674,30	13 957 440,35	26 891 599,56	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		6 754,55	4 493,51	2 613,59	6 355,21
Aktywa obrotowe razem		92 680 644,54	73 761 363,27	73 747 380,32	129 261 197,14
Aktywa razem		98 513 390,76	77 810 522,23	78 205 342,19	133 902 691,34

Kapitały własne i zobowiązania

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej

Kapitał podstawowy		2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
--------------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------

Zyski zatrzymane	23 841 141,91	22 828 431,33	23 497 931,39	19 877 479,58
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	26 177 453,91	25 164 743,33	25 834 243,39	22 213 791,58
Udziały niekontrolujące	50,00	50,00	0,00	0,00
Kapitał własny razem	26 177 503,91	25 164 793,33	25 834 243,39	22 213 791,58

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	47 997 472,27	10 999 072,89	24 287 185,83	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	8 023,00	9 185,00	6 354,00	6 354,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem 48 005 495,27 11 008 257,89 24 293 539,83 13 500 986,49

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	4 729 143,23	25 155 069,90	10 253 382,57	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	16 678 944,60	12 692 565,60	15 523 588,85	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 376 256,75	3 482 726,78	2 292 036,66	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne	252 754,49	13 816,22	4 034,75	1 263 360,64
Rezerwy krótkoterminowe	288 776,37	288 776,37	0,00	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	4 516,14	4 516,14	4 516,14	55 869,52

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem 24 330 391,58 41 637 471,01 28 077 558,97 98 187 913,27

Zobowiązania i kapitały własne razem 98 513 390,76 77 810 522,23 78 205 342,19 133 902 691,34

2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży		19 014 353,29	33 913 485,51	15 350 184,42	21 854 980,88
Koszt własny sprzedaży		-14 466 610,92	-27 101 877,30	-11 750 712,93	-17 731 734,34
Koszty sprzedaży i reklamy		-1 015 824,02	-843 094,03	-478 970,64	-398 338,42
Koszty ogólnego zarządu		-1 359 118,16	-1 056 223,72	-734 395,02	-491 212,23
Inne przychody		38 197,58	20 454,52	18 028,00	2 735,22
Inne koszty		-43 385,52	-126 071,99	-41 012,16	-24 160,37
Przychody finansowe		167 664,87	103 754,60	100 119,79	34 508,17
Koszty finansowe		-1 012 858,54	-545 918,78	-283 821,58	-256 785,41
Zysk przed opodatkowaniem		1 322 418,58	4 364 508,81	2 179 419,88	2 989 993,50
Podatek dochodowy		-309 708,00	-744 057,00	-344 542,00	-455 676,00
Zysk (strata) netto		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:					
właścicieli jednostki dominującej		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		0,43	1,55	0,79	1,08
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		0,43	1,55	0,79	1,08

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Zysk (strata) netto		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
Inne całkowite dochody razem		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00

2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym

Dane za I półrocze 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy dominującej jednostki	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres			1 012 710,58	1 012 710,58		1 012 710,58
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			1 012 710,58	1 012 710,58	0	1 012 710,58
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.06.2018		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91

Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			3 620 451,81	3 620 451,81		3 620 451,81
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			3 620 451,81	3 620 451,81		3 620 451,81
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00

Stan na 30.06.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39
--------------------	--	--------------	---------------	---------------	------	---------------

Dane za II kwartał 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy dominującej	przypisany do jednostki	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.04.2018		2 336 312,00	22 006 264,03	24 342 576,03		50,00	24 342 626,03
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00			0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00			0,00
Stan na 1.04.2018 po korektach		2 336 312,00	22 006 264,03	24 342 576,03		50,00	24 342 626,03
Całkowity dochód za okres			1 834 877,88	1 834 877,88		0,00	1 834 877,88
w tym				0,00			0,00
Zysk (strata) netto			1 834 877,88	1 834 877,88		0,00	1 834 877,88
Inne całkowite dochody razem			0	0,00			0,00
Stan na 30.06.2018		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91		50,00	26 177 503,91

Stan na 1.04.2017		2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89		0,00	23 299 925,89
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00			0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00			0,00
Stan na 1.04.2017 po korektach		2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89		0,00	23 299 925,89
Całkowity dochód za okres			2 534 317,50	2 534 317,50			2 534 317,50
w tym				0,00			0,00
Zysk (strata) netto			2 534 317,50	2 534 317,50			2 534 317,50
Inne całkowite dochody razem			0	0,00			0,00
Stan na 30.06.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39		0,00	25 834 243,39

2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
Zysk przed opodatkowaniem		1 322 418,58	4 364 508,81	2 179 419,88	2 989 993,50
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	-2 082 007,00	0,00	-533 798,00
Korekty razem		7 981 985,00	2 793 797,92	1 316 338,74	1 430 190,50
Amortyzacja		248 843,64	260 758,97	123 956,03	130 817,11
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 028 672,67	441 361,35	60 690,17	65 146,85
Zyski/straty inwestycyjne		-167 661,57	-119 445,66	-100 117,74	-34 508,17
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		4 630 636,06	7 285 289,47	5 210 930,18	5 224 299,70
Zmiana stanu należności		-609 989,34	41 908 657,38	482 094,96	-55 490,14
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		2 853 744,58	-46 935 211,83	-4 463 150,84	-3 903 399,48
Inne korekty		-2 261,04	-57 511,76	1 935,98	3 324,63

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 304 403,58	5 076 299,73	3 495 758,62	3 886 386,00
--	--------------	--------------	--------------	--------------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		167 661,57	119 445,66	100 117,74	34 508,17
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06	0,00	0,00
Odsetki otrzymane		167 661,57	103 754,60	100 117,74	34 508,17
				0,00	0,00
Wydatki		-2 999 193,90	-46 171,64	-2 999 193,90	-41 771,64
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-2 074 193,90	-46 171,64	-2 074 193,90	-41 771,64

Pożyczki udzielone	-925 000,00	0,00	-925 000,00	0,00
--------------------	-------------	------	-------------	------

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 831 532,33	73 274,02	-2 899 076,16	-7 263,47
--	---------------	-----------	---------------	-----------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy	39 817 051,37	15 907 194,15	2 642 791,98	4 029 327,37
Pożyczki i kredyty	5 414 158,55	5 859 694,19	2 517 233,88	4 005 577,39
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 402 892,82	10 047 499,96	125 558,10	23 749,98

Wydatki	-25 771 688,67	-27 748 896,25	-2 482 944,45	-1 284 049,33
Pożyczki i kredyty	-9 317 503,40	-27 295 539,25	-1 576 759,18	-836 870,83
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego	0,00	-11 995,65	0,00	-6 031,65
Odsetki zapłacone	-1 454 185,27	-441 361,35	-906 185,27	-441 146,85

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 045 362,70	-11 841 702,10	159 847,53	2 745 278,04
---	---------------	----------------	------------	--------------

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	20 518 233,95	-6 692 128,35	756 529,99	6 624 400,57
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	20 518 233,95	-6 692 128,35	756 529,99	6 624 400,57
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	13 957 440,35	33 583 727,91	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	34 475 674,30	26 891 599,56	756 529,99	6 624 400,57
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 770 608,73	369 645,79	0,00	-1 638 598,04

3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską i zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej oraz wytycznymi załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

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 na dzień 31 marca 2018 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych.

Spółki zależne

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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.

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki zależne wykazywane są w koszcie (cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące).

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 otrzymane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Nieruchomości inwestycyjne

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.

Zapasy

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

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.

Środki pieniężne

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Jednostka klasyfikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów i stosuje zasady przewidziane dla tych pozycji.

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.

Rezerwy

Spółka tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego

Rezerwa na odroczonego 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.

Kapitały własne

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.

3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Po przeprowadzonej analizie Zarząd Spółki uznał, że:

- stosowany od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 „Instrumenty finansowe” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Wpływ taki może się pojawić w momencie pogorszenia sytuacji kredytowej dłużników i wzrostu odpisów na oczekiwane straty kredytowe.
- stosowany od 1 stycznia 2018 r. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,
- wchodzący w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 „Leasing” może mieć znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe spółki w związku z posiadaniem praw wieczystego użytkowania gruntów. Zarząd Spółki jest w trakcie analiz dotyczących zastosowania tego standardu.

3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Spółka zastosowała następujące wyjątki i ułatwienia zawarte w MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”:

- klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych,
- utrata wartości aktywów finansowych,
- zwolnienie z wymogu przekształcania informacji porównawczych dla MSSF 9.

4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1 Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności. Wraz ze rozwojem prowadzonej działalności pojawi się konieczność wyodrębnienia segmentów.

4.2 Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2018-30.06.2018	1.01.2017-30.06.2017
Sprzedaż produktów	18.812.494,62	33.746.031,39
Obsługa biurowa	32.773,36	103.580,00
Usługi najmu	49.874,80	48.700,00
Pozostała sprzedaż	119.210,51	9.882,79

4.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2018	30.06.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Należności z tytułu dostaw i usług	1 563 648,77	1 563 648,77	poziom 3	1 218 496,50	1 218 496,50	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 229 022,79	1 229 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 475 674,30	34 475 674,30	poziom 3	13 957 440,35	13 957 440,35	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 140 973,90	1 140 973,90	poziom 3	1 945 638,64	1 945 638,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	16 905 978,00	16 905 978,00	poziom 3	20 804 559,61	20 804 559,61	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	35 820 637,50	35 820 637,50	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	
Inne zobowiązania	1 225 832,85	1 225 832,85	poziom 3	1 537 088,14	1 537 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miało by wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych.

5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta 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 lat).

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2 kwartały 2018 r. i 2 kwartały 2017 r. są następujące:

	2 kwartały 2018 r.	2 kwartały 2017 r.
Skonsolidowany zysk (strata) netto	1 012 710,58	3 620 451,81
Skonsolidowany całkowity dochód	1 012 710,58	3 620 451,81
Jednostkowy zysk (strata) netto	1 550 410,59	3 620 451,81
Jednostkowy całkowity dochód	1 550 410,59	3 620 451,81

W raportowanym kwartale Spółka uzyskała decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie.

Spółka rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali i częściowo rozliczyła inwestycje – 37 lokali.

W II kwartale 2018 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach w Warszawie:

- 1) ul. Domeyki 20 – podpisano umowy deweloperskie na wszystkie lokale w tej inwestycji, planowany termin zakończenia to III kwartał 2018r.
- 2) ul. Augustówka – podpisano 36 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to I kwartał 2019r.

Inwestycja przy ul. Augustówka w Warszawie realizowana jest przez Spółkę JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W raportowanym kwartale 2018 roku kontynuowano prace projektowe oraz działania związane ze zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycji przy ul. Jana Pawła II w Krakowie, na której powstanie budynek usługowo- hotelowy z biurami i garażem podziemnym. Podpisano również przedwstępną warunkową umowę sprzedaży tej nieruchomości wraz z dokumentacją.

W II kwartale 2018r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. podpisała przedwstępną warunkową umowę na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz przedwstępną umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości.

W raportowanym kwartale 2018 roku kontynuowano pracę projektowe oraz działania związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycjach przy ul. Karpia i ul. Niemena w Poznaniu, na których powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne.

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

W II kwartale 2018 r. Spółka opracowała dokument – Nowa Strategia Grupy HM Inwest S.A. Zakres prac nad Nową Strategią obejmował:

1.Opracowanie nowej struktury organizacyjnej

- Weryfikacje potrzeb organizacji pod kątem rozwoju
- Analizę „logiki” struktury organizacyjnej
- Porównanie z konkurencją, analiza opisu stanowisk pracy
- Opracowanie nowej struktury organizacyjnej
- Opracowanie opisów stanowisk pracy
- Opracowanie struktury grupy kapitałowej

2.Weryfikacje i aktualizacje procesów

- Analizę istniejących procesów
- Analizę wymogów prawnych
- Aktualizacje i opracowanie nowych procesów
- Identyfikacje odpowiedzialności, dokumentów itp.

3.Opracowanie Bazy Wiedzy

- Określenie formuły i struktury Bazy Wiedzy
- Określenie powiązanych procedur związanych z tworzeniem i utrzymaniem Bazy Wiedzy
- Opracowanie wstępnej wersji bazy kontrahentów
- Identyfikacja rozwiązań IT w tym obszarze

4. Ocena rozwiązań IT

- Ocena istniejących rozwiązań
- Analiza trendów rynkowych IT w obszarze budownictwa i działalności deweloperskiej
- Identyfikacja potencjalnych rozwiązań oraz dostawców

Głównymi celami opracowania Nowej Strategii było:

1. Modyfikacja kształtu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.
2. Zmiana struktury organizacyjnej HM Inwest S.A.
3. Regionalizacja działalności
4. Poszerzenie obszarów działalności
5. Wzrost liczby sprzedawanych mieszkań do poziomu 500 rocznie i więcej
6. Poprawa efektywności, optymalizacja procesów

6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej

W dniu 6 lutego 2017 r. HM Inwest S.A. zawiązała dwie spółki osobowe: JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k., w których jest komandytariuszem i w których posiada 99% udziału w kapitale.

Dodatkowo HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w trzech spółkach osobowych).

W dniu 4 sierpnia 2017r. HM Inwest S.A. zawiązała spółkę St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

W dniu 26 marca 2018 r. HM Inwest S.A. zawiązała:

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Factory sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%,

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązała (wraz ze spółką zależną JP Development Sp. z o.o.) spółkę osobową JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań NIEMENA Spółka Komandytowa.

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

SPÓŁKI ZALEŻNE

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Sp. z o.o.
ul. Wąchocka 3/2, 03-934 Warszawa
KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508
Wartość wkładu: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

HM PROJECT sp. z o.o.
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Construction sp. z o.o.
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Factory sp. z o.o.
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena SK
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224
Wartość wkładu: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

11. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych

-PROMOCJA POPRZEZ UŻYCIE NOWOCZESNYCH TECHNOLOGII

W obszarze sprzedaży Spółka kontynuuje wdrażanie nowych rozwiązań związanych m.in. z wizualizacją nieruchomości, tzw. spacerami 3D po nieruchomościach, które będąc jeszcze w budowie, wyglądają w świecie wirtualnym, jak gotowe do zamieszkania.

Wdrażanie nowoczesnych technologii pozwala potencjalnym klientom Spółki czy też partnerom biznesowym w podjęciu decyzji dotyczącej zakupu nieruchomości.

Dodatkowo Spółka udostępnia filmy z realizacji inwestycji, które pokazują stan zaangażowania prac.

Spółka współpracuje z mediami nowych technologii. Posiada własny kanał na platformie streamingowej Stream1.pl . Jest to portal, który wdraża nowoczesne rozwiązania technologiczne dotyczące dystrybucji sygnału internetowego w postaci live. W ten sposób relacjonowane materiały są następnie przechowywane na portalu w formie materiałów VOD.

Na portalu stream1.pl znajdują się w głównej mierze materiały korporacyjne oraz związane z bieżącymi wydarzeniami w Spółce.

- CRM (customer relationship management)

Spółka pracuje z wykorzystaniem systemu CRM, który wspiera proces sprzedaży, działania marketingowe oraz inne działania związane z obsługą Klienta.

Zastosowanie CRM ma przynieść krótszy cykl sprzedaży, ograniczenie kosztów, wpłynąć na sprawozdawczość i szybszy czas realizacji, wzrost sprzedaży i zwiększenie satysfakcji Klienta.

- ENERGOOSZCZĘDNOŚĆ PROJEKTOWANYCH INWESTYCJI

Spółka stosuje szereg innowacyjnych rozwiązań związanych z energooszczędnością projektowanych inwestycji i analizuje możliwość realizowania kolejnych inwestycji z alternatywnych materiałów budowlanych przy współpracy z zagranicznymi producentami materiałów budowlanych.

Nowobudowane mieszkania zaopatrzone będą w instalację światłowodową przystosowaną do odbioru najszybszego w tej chwili sygnału internetowego. Spółka wprowadza także system kamer i monitoringu w realizowanych budynkach.

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.

10.08.2018r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman
Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku.

Śródroczne informacje finansowe nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta ani poddane przeglądowi.



**SKONSOLIDOWANY RAPORT
KWARTALNY**
zawierający
skrótowe skonsolidowane sprawozdanie
finansowe
i skrótowe jednostkowe sprawozdanie
finansowe
HM INWEST S.A.
ZA III kwartał 2018

Spis treści

1. Informacje o Spółce	223
1.1 Podstawowe dane.....	223
1.2 Przedmiot działalności	224
1.3 Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	224
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał	225
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	225
2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	228
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	229
2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym	230
2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	233
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	236
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	236
3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych	236
3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych.....	237
3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”	237
4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego	238
4.1 Informacje na temat segmentów działalności	238
4.2 Informacje na temat przychodów	238
4.3 Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	238
4.4 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (skonsolidowane sprawozdanie finansowe).....	238
4.5 Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	239
5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	240
6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	241
7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej	241
8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2018	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.	
9.1 Informacje na temat segmentów działalności	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
9.2 Informacje na temat przychodów	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
9.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (jednostkowe sprawozdanie finansowe)	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
10. Skutek przejścia na MSR/MSSF	243
10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe	243
10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe	243
10.3 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
10.4 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – jednostkowe sprawozdanie finansowe	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	243

12. Istotne transakcje po dniu bilansowym	243
13. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych.....	244
14. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty.....	244

1. INFORMACJE O SPÓŁCE

1.1 Podstawowe dane

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www. grupainwest. pl

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 Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu

W dniu 31.10.2018r. Spółka otrzymała pismo Wiceprezesa Zarządu Marcina Mielcarza w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji. Skutek w postaci wygaśnięcia mandatu nastąpi z upływem dnia 30.11.2018r.

Rada Nadzorcza

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Kamil Goral – Członek Rady

W dniu 03.07.2018r. Spółka otrzymała pismo członka Rady Nadzorczej Agnieszki Ciołkowskiej w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji.

W dniu 19.07.2018r. powołano (dokooptowano) do składu Rady Nadzorczej Edwarda Chopciana.

W dniu 07.09.2018r. Spółka otrzymała pismo członka Rady Nadzorczej Urszuli Hofman w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji.

W dniu 11.09.2018r. powołano (dokooptowano) do składu Rady Nadzorczej Waldemara Ołdaka.

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.

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.

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.

1.3 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.	2 201 966	94,25%	94,25%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz -Członek Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	63 690	2,73%	2,73%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

2. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA 30.09.2018 r. 31.12.2017 r. 30.09.2017 r. 01.01.2017 r.

AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe	4.3	25 580 184,81	284 604,41	291 668,34	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 130 394,10	3 470 857,55	3 584 345,36	3 924 808,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		178 504,00	293 697,00	355 761,00	453 061,00
Aktywa trwałe razem		29 960 251,69	4 049 158,96	4 231 774,70	4 641 494,20

AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		61 219 150,54	57 488 378,77	56 225 112,31	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		10 015 090,62	2 007 027,85	4 012 234,06	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		304 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		9 598 354,32	13 957 440,35	22 231 955,48	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		22 270,53	4 493,51	4 955,44	6 355,21
Aktywa obrotowe razem		81 158 888,80	73 761 363,27	82 474 257,29	129 261 197,14
Aktywa razem		111 119 140,49	77 810 522,23	86 706 031,99	133 902 691,34

Kapitały własne i zobowiązania

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy
jednostki dominującej

Kapitał podstawowy		2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane		22 749 425,38	22 828 431,33	21 378 822,74	19 877 479,58
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		25 085 737,38	25 164 743,33	23 715 134,74	22 213 791,58
Udziały niekontrolujące		-236 588,55	50,00	50,00	0,00
Kapitał własny razem		24 849 148,83	25 164 793,33	23 715 184,74	22 213 791,58

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA
ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		54 563 424,62	10 999 072,89	29 649 212,45	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego		8 023,00	9 185,00	6 354,00	6 354,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		54 571 447,62	11 008 257,89	29 655 566,45	13 500 986,49
--	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		9 214 375,04	25 155 069,90	10 471 319,65	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		17 200 072,18	12 692 565,60	20 807 978,25	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		4 884 722,47	3 482 726,78	2 037 457,08	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne		106 081,84	13 816,22	14 009,68	1 263 360,64
Rezerwy krótkoterminowe		288 776,37	288 776,37	0,00	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe		4 516,14	4 516,14	4 516,14	55 869,52

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	31 698 544,04	41 637 471,01	33 335 280,80	98 187 913,27
Zobowiązania i kapitały własne razem	111 119 140,49	77 810 522,23	86 706 031,99	133 902 691,34

2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży		23 504 102,01	35 527 986,58	4 489 748,72	1 614 501,07
Koszt własny sprzedaży		-17 876 800,88	-28 824 579,66	-3 410 189,96	-1 722 702,36
Koszty sprzedaży i reklamy		-1 601 466,70	-1 479 609,81	-585 642,68	-636 515,78
Koszty ogólnego zarządu		-2 539 989,45	-1 652 412,40	-1 180 871,29	-596 188,68
Inne przychody		544 950,91	26 669,60	506 753,33	6 215,08
Inne koszty		-104 339,68	-147 941,22	-60 954,16	-21 869,23
Przychody finansowe		222 148,52	168 976,32	54 483,65	65 221,72
Koszty finansowe		-1 868 741,23	-1 610 967,25	-855 882,69	-1 065 048,47
Zysk przed opodatkowaniem		279 863,50	2 008 122,16	-1 042 555,08	-2 356 386,65
Podatek dochodowy		-597 958,00	-506 779,00	-288 250,00	237 278,00
Zysk (strata) netto		-318 094,50	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:					
właścicieli jednostki dominującej		-79 133,01	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65
udziałów niekontrolujących		-238 961,49	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,03	0,64	-0,57	-0,91
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,03	0,64	-0,57	-0,91

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Zysk (strata) netto		-318 094,50	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65
Inne całkowite dochody razem		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres		-318 094,50	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	-79 133,01	1 501 343,16	-1 091 843,59	-2 119 108,65
udziałów niekontrolujących	-238 961,49	0,00	-238 961,49	0,00

2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym

Dane na koniec III kwartału 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres			-79 133,01	-79 133,01	-236 638,55	-315 771,56
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-79 133,01	-79 133,01	-238 961,49	-318 094,50
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			127,06	127,06	2 322,94	2 450,00
				0,00		0,00
Stan na 30.09.2018		2 336 312,00	22 749 425,38	25 085 737,38	-236 588,55	24 849 148,83
Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			1 501 343,16	1 501 343,16		1 501 343,16
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			1 501 343,16	1 501 343,16		1 501 343,16

Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.09.2017		2 336 312,00	21 378 822,74	23 715 134,74	0,00	23 715 134,74

Dane za III kwartał 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.07.2018		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.07.2018 po korektach		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91
Całkowity dochód za okres			-1 091 843,59	-1 091 843,59	-238 961,49	-1 330 805,08
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-1 091 843,59	-1 091 843,59	-238 961,49	-1 330 805,08
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			127,06	127,06	2 322,94	2 450,00
Stan na 30.09.2018		2 336 312,00	22 749 425,38	25 085 737,38	-236 588,55	24 849 148,83

Stan na 1.07.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.07.2017 po korektach		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39
Całkowity dochód za okres			-2 119 108,65	-2 119 108,65		-2 119 108,65
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-2 119 108,65	-2 119 108,65		-2 119 108,65

Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Stan na 30.09.2017		2 336 312,00	21 378 822,74	23 715 134,74	0,00	23 715 134,74

Dane za I półrocze 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres			1 012 710,58	1 012 710,58		1 012 710,58
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			1 012 710,58	1 012 710,58	0	1 012 710,58
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.06.2018		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91

Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			3 620 451,81	3 620 451,81		3 620 451,81
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			3 620 451,81	3 620 451,81		3 620 451,81
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.06.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39

2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
Zysk przed opodatkowaniem		279 863,50	2 008 122,16	-1 042 555,08	-2 356 386,65
Podatek dochodowy zapłacony		-649 362,00	-2 074 371,00	-649 362,00	7 636,00
Korekty razem		-4 090 983,32	-5 167 067,30	-12 072 968,32	-7 960 865,22
Amortyzacja		372 908,90	387 491,16	124 065,26	126 732,19
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 452 503,84	780 137,79	423 831,17	338 776,44
Zyski/straty inwestycyjne		-221 634,54	-184 666,21	-53 972,97	-65 220,55
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		-3 859 231,96	6 734 066,68	-8 489 868,02	-551 222,79
Zmiana stanu należności		-8 014 233,16	39 970 641,29	-7 404 243,82	-1 938 016,09
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		6 197 199,68	-52 804 160,40	3 343 455,10	-5 868 948,57
Inne korekty		-18 496,08	-50 577,61	-16 235,04	6 934,15
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-4 460 481,82	-5 233 316,14	-13 764 885,40	-10 309 615,87

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		224 084,54	184 666,21	56 422,97	65 220,55
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06	0,00	0,00
Odsetki otrzymane		221 634,54	168 975,15	53 972,97	65 220,55
Inne wpływy inwestycyjne		2 450,00	0,00	2 450,00	0,00

Wydatki		-26 337 809,91	-78 607,66	-23 338 616,01	-32 436,02
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-25 316 654,41	-75 071,66	-23 242 460,51	-28 900,02
Pożyczki udzielone		-1 021 155,50	0,00	-96 155,50	0,00
Inne wydatki inwestycyjne		0,00	-3 536,00	0,00	-3 536,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-26 113 725,37	106 058,55	-23 282 193,04	32 784,53
--	--	----------------	------------	----------------	-----------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy		75 759 425,35	21 520 015,52	35 942 373,98	5 612 821,37
Pożyczki i kredyty		41 230 974,43	11 553 765,58	35 816 815,88	5 694 071,39
Emisja dłużnych papierów wartościowych		34 528 450,92	9 966 249,94	125 558,10	-81 250,02
Inne wpływy finansowe		0,00	0,00	0,00	0,00

Wydatki		-49 544 304,19	-27 744 530,36	-23 772 615,52	4 365,89
Pożyczki i kredyty		-11 173 598,29	-27 723 642,69	-1 856 094,89	-428 103,44
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-36 050 000,00	0,00	-21 050 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego		-18 885,34	-20 526,32	-18 885,34	-8 530,67
Odsetki zapłacone		-2 301 820,56	-361,35	-847 635,29	441 000,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		26 215 121,16	-6 224 514,84	12 169 758,46	5 617 187,26
---	--	---------------	---------------	---------------	--------------

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		-4 359 086,03	-11 351 772,43	-24 877 319,98	-4 659 644,08
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		-4 359 086,03	-11 351 772,43	-24 877 319,98	-4 659 644,08
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00	0,00	0,00

ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		13 957 440,35	33 583 727,91	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		9 598 354,32	22 231 955,48	-24 877 319,98	-4 659 644,08
- o ograniczonej możliwości dysponowania		4 982 587,14	2 255 587,51	1 211 978,41	1 885 941,72

3. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską i zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej oraz wytycznymi załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

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 na dzień 30 września 2018 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych.

Spółki zależne

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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.

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki zależne wykazywane są w koszcie (cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące).

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.

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Nieruchomości inwestycyjne

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.

Zapasy

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

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.

Środki pieniężne

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

Jednostka klasyfikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów i stosuje zasady przewidziane dla tych pozycji.

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.

Rezerwy

Spółka tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego

Rezerwa na odroczonego 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.

Kapitały własne

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.

3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Po przeprowadzonej analizie Zarząd Spółki uznał, że:

- stosowany od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 „Instrumenty finansowe” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Wpływ taki może się pojawić w momencie pogorszenia sytuacji kredytowej dłużników i wzrostu odpisów na oczekiwane straty kredytowe.
- stosowany od 1 stycznia 2018 r. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,
- wchodzący w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 „Leasing” może mieć znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe spółki w związku z posiadaniem praw wieczystego użytkowania gruntów. Zarząd Spółki jest w trakcie analiz dotyczących zastosowania tego standardu.

3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”

Spółka zastosowała następujące wyjątki i ułatwienia zawarte w MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”:

- klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych,
- utrata wartości aktywów finansowych,
- zwolnienie z wymogu przekształcania informacji porównawczych dla MSSF 9.

4. DODATKOWE OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4.1 Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności. Wraz ze rozwojem prowadzonej działalności pojawi się konieczność wyodrębnienia segmentów.

4.2 Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2018-30.09.2018	1.01.2017-30.09.2017
Sprzedaż produktów	23.193.962,06	35.278.207,53
Sprzedaż materiałów	32.085,74	0,00
Obsługa biurowa	32.773,36	150.069,58
Usługi najmu	86.541,46	72.200,00
Pozostała sprzedaż	158.739,39	27.509,47

4.3 Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W III kwartale 2018r. spółka zależna od HM Inwest SA (HM Factory Sp. z o.o.) zawarła umowę zakupu nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości. We wrześniu 2018 r. uruchomiono produkcję w zakupionych budynkach. Wartość zakupu w koszcie (cenie nabycia) wynosiła 24.995.000,00 zł. netto. Poniższa tabela obrazuje wartość bilansową nabytych istotnych rzeczowych aktywów trwałych ujętych według kosztu (ceny nabycia) w III kwartale 2018 r., pozyskanych przez HM Factory sp. z o.o. (kwoty zaokrąglone do tys. zł):

Rzeczowe aktywa trwałe	24 960 tys. zł
1. Środki trwałe	24 000 tys. zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 604 tys. zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 248 tys. zł
c) urządzenia techniczne i maszyny	9 897 tys. zł
d) środki transportu	67 tys. zł
e) inne środki trwałe	183 tys. zł
2. Środki trwałe w budowie	960 tys. zł

4.4 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2018	30.09.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 252 134,60	2 252 134,60	poziom 3	1 218 496,50	1 218 496,50	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Pożyczki udzielone	1 325 178,29	1 325 178,29	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 598 354,32	9 598 354,32	poziom 3	13 957 440,35	13 957 440,35	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 593 404,30	3 593 404,30	poziom 3	1 945 638,64	1 945 638,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	49 888 380,84	49 888 380,84	poziom 3	20 804 559,61	20 804 559,61	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 828 034,10	13 828 034,10	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	
Inne zobowiązania	1 213 752,53	1 213 752,53	poziom 3	1 537 088,14	1 537 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I i III kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych.

4.5 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 (z uwzględnieniem odsetek)	11.165.701,27	43.385.418,54	10.995.002,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4.831.475,67	37.065,88	

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.

5. 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 lat).

Skonsolidowane wyniki finansowe za 3 kwartały 2018 r. i 3 kwartały 2017 r. są następujące:

	3 kwartały 2018 r.	3 kwartały 2017 r.
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-318 094,50	1 501 343,16
Skonsolidowany całkowity dochód	-318 094,50	1 501 343,16
Jednostkowy zysk (strata) netto	1 037 194,75	1 891 861,04
Jednostkowy całkowity dochód	1 037 194,75	1 891 861,04

W raportowanym kwartale Spółka kontynuowała podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali i rozliczanie inwestycje przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie. Na koniec 3 kwartału wszystkie lokale zostały sprzedane, nie podpisano jeszcze umów przenoszących własność 5 lokali.

W III kwartale 2018 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach w Warszawie:

- 1) ul. Domeyki 20 – podpisano umowy deweloperskie na wszystkie lokale w tej inwestycji, zakończono realizację inwestycji, trwały prace związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie
- 2) ul. Augustówka – podpisano 50 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to II kwartał 2019r.

Inwestycja przy ul. Augustówka w Warszawie realizowana jest przez Spółkę JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W raportowanym kwartale Spółka zakupiła nieruchomości gruntową wraz z dokumentacją i pozwoleniem na budowę przy ul. Mehoffera w Warszawie. Na nieruchomości tej powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. Trwały prace związane z rozpoczęciem procesów budowy i sprzedaży inwestycji.

W III kwartale 2018r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. podpisała umowę na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości. We wrześniu 2018r.

uruchomiono produkcję w zakupionych budynkach. Zakup sfinansowano pożyczkami od udziałowców oraz kredytem bankowym.

W raportowanym kwartale 2018 roku kontynuowano prace projektowe oraz działania związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycji przy ul. Niemena w Poznaniu. Uzyskano decyzje o pozwoleniu na budowę drugiej inwestycji w Poznaniu przy ul. Karpia. Na obu nieruchomościach powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne.

W raportowanym kwartale Spółka dokonała przedterminowego wykupu łącznie 21.050 obligacji na okaziciela serii C Spółki, o łącznej wartości nominalnej 21.050.000,00 PLN.

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

6. INFORMACJA NA TEMAT PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

7. WSKAZANIE JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST

W dniu 6 lutego 2017 r. HM Inwest S.A. zawiązała dwie spółki osobowe: JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k., w których jest komandytariuszem i w których posiada 99% udziału w kapitale.

Dodatkowo HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w trzech spółkach osobowych).

W dniu 4 sierpnia 2017r. HM Inwest S.A. zawiązała spółkę St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

W dniu 26 marca 2018 r. HM Inwest S.A. zawiązała:

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Factory sp. z o.o., w której posiada na dzień sprawozdawczy 51% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%,

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązała (wraz ze spółką zależną JP Development Sp. z o.o.) spółkę osobową JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań NIEMENA Spółka Komandytowa.

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

W dniu 24 lipca 2018 r. HM Inwest S.A. sprzedała 49 % udziałów w spółce HM Factory Sp.zo.o.

SPÓŁKI ZALEŻNE

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Sp. z o.o.

ul. Wąchocka 3/2, 03-934 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Construction sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Factory sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 51%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena SK

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

10. Skutek przejścia na MSR/MSSF

HM Inwest SA (dla jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego) stosuje MSSF od 1 stycznia 2018 r. z datą przejścia na MSSF ustaloną zgodnie z MSSF 1 na 1 stycznia 2017 r.

Ocena stosowanych dotychczas zasad wynikających z ustawy o rachunkowości oraz porównanie ich z wymaganiami MSR/MSSF daje podstawy do stwierdzenia, że przejście na MSR/MSSF nie wpłynęło na wykazywane dotychczas pozycje wynikowe oraz aktywa, zobowiązania i kapitały własne.

Podstawowym obszarem zmian był sposób prezentacji sprawozdań finansowych.

10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

31.12.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
25 164 793,33 zł	25 164 743,33 zł	+ 50,00 zł	Do kapitału własnego włączone zostały udziały niekontrolujące.

1.01.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
22 213 791,58 zł	22 213 791,58 zł	0,00 zł	BRAK

10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Okres 1.01.2017-30.09.2017

Zysk (strata) netto ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto ustalony na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 501 343,16 zł	1 501 343,16 zł	0,00 zł	BRAK

Całkowity dochód ustalony ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Całkowity dochód ustalony na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 501 343,16 zł	1 501 343,16 zł	0,00 zł	BRAK

11. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Istotne transakcje z podmiotami powiązanyymi w 3 kwartale 2018r. obejmowały pożyczki udzielone przez HM Inwest S.A. do HM Factory Sp. z o.o. w łącznej kwocie 7 055 000,00 (wartość transakcji w 3 kwartale). Na dzień sprawozdawczy 30.09.2018 r. łączna wartość udzielonych pożyczek dla podmiotów zależnych wynosiła 7 995 937,24 zł.

12. ISTOTNE TRANSAKcje PO DNIU BILANSOWYM

Informacje dotyczące zdarzeń, które wystąpiły po zakończeniu okresu śródrocznego kończącego się 30.09.2018 r., które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za ten okres śródroczny:

1. W ślad za podpisaną przedwstępną warunkową umową sprzedaży podpisano w dniu 01.10.2018r. umowę sprzedaży nieruchomości w Krakowie przy ul. Jana Pawła II. Łączna cena netto sprzedaży to 14.088.999,98 zł.

2. W dniu 15.10.2018r podpisano Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa z Instalbud Sp. z o.o. na realizację inwestycji przy ul. Mehoffera w Warszawie. Wartość umowy netto to 5 750 000,00 zł. W listopadzie 2018r. rozpoczęto prace budowlane związane z tą inwestycją.
3. W dniu 5.11.2018r. Spółka zakupiła nieruchomości przy ul. Osieckiej 57 oraz Osieckiej 59 w Warszawie, na których powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. Łączna cena netto zakupu nieruchomości to 5.150.000,0
4. W październiku 2018r. uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji przy ul. Niemena w Poznaniu.

13. INICJATYWY PODEJMOWANE W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI, NASTAWIONE NA WPROWADZANIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH

-PROMOCJA POPRZEZ UŻYCIE NOWOCZESNYCH TECHNOLOGII

W obszarze sprzedaży Spółka kontynuuje wdrażanie nowych rozwiązań związanych m.in. z wizualizacją nieruchomości, tzw. spacerami 3D po nieruchomościach, które będąc jeszcze w budowie, wyglądają w świecie wirtualnym, jak gotowe do zamieszkania.

Wdrażanie nowoczesnych technologii pozwala potencjalnym klientom Spółki czy też partnerom biznesowym w podjęciu decyzji dotyczącej zakupu nieruchomości.

Dodatkowo Spółka udostępnia filmy z realizacji inwestycji, które pokazują stan zaangażowania prac.

Spółka współpracuje z mediami nowych technologii. Posiada własny kanał na platformie streamingowej Stream1.pl . Jest to portal, który wdraża nowoczesne rozwiązania technologiczne dotyczące dystrybucji sygnału internetowego w postaci live. W ten sposób relacjonowane materiały są następnie przechowywane na portalu w formie materiałów VOD.

Na portalu stream1.pl znajdują się w głównej mierze materiały korporacyjne oraz związane z bieżącymi wydarzeniami w Spółce.

- CRM (customer relationship management)

Spółka pracuje z wykorzystaniem systemu CRM, który wspiera proces sprzedaży, działania marketingowe oraz inne działania związane z obsługą Klienta.

Zastosowanie CRM ma przynieść krótszy cykl sprzedaży, ograniczenie kosztów, wpłynąć na sprawozdawczość i szybszy czas realizacji, wzrost sprzedaży i zwiększenie satysfakcji Klienta.

- ENERGOOSZCZĘDNOŚĆ PROJEKTOWANYCH INWESTYCJI

Spółka stosuje szereg innowacyjnych rozwiązań związanych z energooszczędnością projektowanych inwestycji i analizuje możliwość realizowania kolejnych inwestycji z alternatywnych materiałów budowlanych przy współpracy z zagranicznymi producentami materiałów budowlanych.

Nowobudowane mieszkania zaopatrzone będą w instalację światłowodową przystosowaną do odbioru najszybszego w tej chwili sygnału internetowego. Spółka wprowadza także system kamer i monitoringu w realizowanych budynkach.

14. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 3 osoby na umowę o pracę.

14.11.2018r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz

20.6. Polityka dywidendy

20.6.1. Opis polityki Emitenta dotyczący wypłaty dywidendy oraz wszelkie ograniczenia w tym zakresie

Dywidenda wypłacana jest na podstawie przepisów KSH. Statut nie przewiduje żadnych ograniczeń ani uprzywilejowań w zakresie prawa do dywidendy. Emitent nie posiada polityki dywidendy i nie publikował informacji dotyczących polityki wypłaty dywidendy.

Terminy podejmowania decyzji o wypłacie dywidendy

Zgodnie z obowiązującymi przepisami organem uprawnionym do podjęcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Ponieważ rokiem obrotowym Emitenta jest rok kalendarzowy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powinno odbywać się do końca czerwca.

Sposób ogłoszenia informacji o odbiorze dywidendy

Informacje o odbiorze dywidendy ogłaszane będą w trybie raportów bieżących.

Osoby, którym przysługuje prawo do dywidendy

Osoby, na których rachunkach w dniu dywidendy będą zapisane akcje.

Warunki odbioru dywidendy, termin, w którym przysługuje prawo do dywidendy oraz konsekwencje niezrealizowania prawa w terminie

Zgodnie z art. 348 § 4 KSH Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustala w uchwale dzień ustalenia prawa do dywidendy (określony w przepisach KSH jako „dzień dywidendy”) oraz dzień wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy.

Warunki odbioru dywidendy przez akcjonariuszy Spółki odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek publicznych. Dywidendy są ujmowane w momencie nabycia praw akcjonariuszy do ich otrzymania. Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy Spółki ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Spółki w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez akcjonariuszy Spółki.

Zgodnie z § 127 Działu IV Rozdział 13 Oddział 4 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, Emitent jest obowiązany niezwłocznie powiadomić GPW o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy, wartości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto § 106 ust. 1 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Emitenta obowiązek poinformowania KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy (określonym w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych jako „dzień dywidendy”) oraz terminie wypłaty dywidendy. Zgodnie z § 106 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Należy również uwzględnić, iż zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu KDPW z biegu terminów wyłącza się dni uznane za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty, z zastrzeżeniem ust. 2, przy czym tryb obliczania terminów nie dotyczy opłat uiszczanych na rzecz KDPW.

20.6.2. Wartość dywidendy na akcję za każdy rok obrotowy okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi

Spółka nie wypłacała dywidendy za lata obrotowe 2016 i 2017.

W dniu 9 maja 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło osiągnięty zysk netto Spółki HM Inwest S.A. za rok obrotowy 2016 w kwocie 5.024.647,86 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

W dniu 21 czerwca 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło osiągnięty zysk netto Spółki HM Inwest S.A. za rok obrotowy 2017 w kwocie 3.846.732,86 zł przeznaczyć na kapitał zapasowy.

20.6.3. Zamierzenia Emitenta co do wypłaty dywidendy w przyszłości

Aktualnie występują ograniczenia w wypłacie dywidendy, które wynikają z Warunków Emisji Obligacji serii C wyemitowanych w styczniu 2018 r. z Dniem Wykupu ustalonym na 31 stycznia 2020 r. Zgodnie z WEO, podjęcie przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy lub wypłacenie zaliczki na poczet przewidywalnej dywidendy w okresie do dnia spełnienia wszystkich świadczeń z obligacji, stanowi podstawę wcześniejszego wykupu obligacji.

Spółka od 2021 r. planuje stabilnie i stale wypłacać dywidendę, poczynając od wypłaty dywidendy za rok 2021 w 2022 r., na poziomie około 40% zysku netto. W kolejnych latach, w miarę rozwoju, Spółka planuje dojść do poziomu 50% zysku netto.

20.7. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Według oświadczenia Zarządu Emitenta na dzień zatwierdzenia Prospektu nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne i arbitrażowe, a także postępowania przed organami rządowymi, których stroną jest Emitent lub spółki zależne Emitenta, mogące mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

Według wiedzy Emitenta, na Datę Prospektu, nie istnieje istotne ryzyko wystąpienia w przyszłości żadnych innych, potencjalnych postępowań, które mogłyby mieć wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta.

20.8. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego

Od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano informacje finansowe, tj. 30.09.2018 r. do dnia sporządzenia Prospektu nie zaszły inne poza opisanymi powyżej istotne zmiany w sytuacji handlowej i finansowej Emitenta.

21. Informacje dodatkowe

21.1. Kapitał zakładowy Emitenta

21.1.1. Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta według stanu na dzień bilansowy ostatniego zbadanego bilansu przedstawionego w Historycznych Informacjach Finansowych (tj. na dzień 31 grudnia 2017 r.) wynosił 2.336.312 zł (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście złotych) i dzielił się na 2.336.312 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda.

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 2.336.312 zł (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście złotych) i dzieli się na 2.336.312 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda.

Wartość nominalna jednej akcji Emitenta wynosi 1 PLN (słownie: jeden złoty).

Emitent nie posiada akcji w kapitale docelowym.

Wszystkie akcje wyemitowane przez Emitenta są w pełni opłacone.

Na dzień 1 stycznia 2017 r. oraz 31 grudnia 2017 r. Emitent posiadał 584 078 (słownie: pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące siedemdziesiąt osiem) akcji w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie miała miejsca sytuacja, w której ponad 10% kapitału zakładowego zostało opłacone w postaci aktywów innych niż gotówka.

21.1.2. Liczba i główne cechy akcji niereprezentujących kapitału

Emitent nie wyemitował akcji niereprezentujących kapitału.

21.1.3. Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji Emitenta będąca w posiadaniu Emitenta, innych osób w jego imieniu lub podmiotów zależnych Emitenta

Emitent, inne osoby w imieniu Emitenta ani podmioty zależne Emitenta nie posiadają akcji Emitenta.

21.1.4. Liczba zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, ze wskazaniem zasad i procedur, którym podlega ich zamiana, wymiana lub subskrypcja.

Emitent nie emitował zamiennych papierów wartościowych ani wymiennych papierów wartościowych ani papierów wartościowych z warrantami.

21.1.5. Informacja o wszystkich prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału autoryzowanego (docelowego), ale niewyemitowanego, lub podwyższeniach kapitału, a także o ich warunkach.

Statut Emitenta nie zawiera postanowień dotyczących kapitału docelowego (autoryzowanego).

Statut Emitenta nie zawiera zobowiązań do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta.

21.1.6. Informacje o kapitale dowolnego członka grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, a także szczegółowy opis takich opcji, włącznie z opisem osób, których takie opcje dotyczą.

Według najlepszej wiedzy Emitenta, kapitał zakładowy Emitenta nie jest przedmiotem opcji.

21.1.7. Dane historyczne na temat kapitału akcyjnego (podstawowego, zakładowego), z podkreśleniem informacji o wszelkich zmianach, za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

Kapitał zakładowy Emitenta według stanu na dzień bilansowy ostatniego zbadanego bilansu przedstawionego w Historycznych Informacjach Finansowych (tj. na dzień 31 grudnia 2017 r.) wynosił 2.336.312 zł (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście złotych) i dzielił się na 2.336.312 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1 (jeden) złoty każda.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi do Daty Prospektu kapitał zakładowy Emitenta nie uległ zmianie.

W dniu 4 lipca 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie niższą niż 1 zł i nie większą niż 500 000 zł poprzez emisję nie mniej niż jednej i nie więcej niż 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii B w drodze subskrypcji prywatnej z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru oraz w sprawie zmiany statutu Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego nie doszło do skutku.

21.2. Umowa i Statut Spółki

21.2.1. Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta

Przedmiotem przeważającej działalności Emitenta jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

Do pozostałej działalności Emitenta należy m.in.:

- 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20.Z);
- 2) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD 43.11.Z);
- 3) przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z);
- 4) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z);
- 5) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z);
- 6) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z);
- 7) pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z);
- 8) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 9) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z).

21.2.2. Postanowienia umowy, statutu lub regulaminów Emitenta odnoszące się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

Zarząd

Zarząd Spółki może być jedno lub wieloosobowy. Członkowie Zarządu powoływani są przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej, pięcioletniej kadencji.

Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. 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. Do działania i składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie.

Do kompetencji Zarządu należą:

1. wszelkie sprawy nie przekazane do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
2. wyrażenie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego zbycie bez względu na jego wartość oraz zbycie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny bez względu na jej wartość,
3. nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości niższej i równej 5.000.000 (pięć milionów) złotych netto,
4. emisja obligacji o jednorazowej wielkości do kwoty 5.000.000 zł (pięć milionów) złotych.

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. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględnie większością głosów, z tym, że razie równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

W umowie między Spółką, a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje przez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Emitenta składa się z od 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Radę Nadzorczą wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

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.

Przynajmniej dwóch (2) członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności od Spółki i podmiotów mających znaczące powiązania ze Spółką. Kryteria niezależności powinny być zgodne z Załącznikiem II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej) lub regulacjami, które weszły w życie, zastępując Załącznik II do Zalecenia z uwzględnieniem dodatkowych wymogów wynikających z Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

Tak długo, jak Spółka jest jednostką zainteresowania publicznego w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, większość członków Rady Nadzorczej wchodzących w skład Komitetu Audytu (w tym jego przewodniczący), powinna spełniać warunki niezależności w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach (lub przepisów ją zastępujących). Przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej, wchodzący w skład Komitetu Audytu, powinien mieć kwalifikacje, o których mowa w art. 129 ust. 1 Ustawy o biegłych rewidentach. Przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej, wchodzący w skład Komitetu Audytu, powinien mieć kwalifikacje, o których mowa w art. 129 ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach (lub przepisach zastępujących to postanowienie) lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają kwalifikacje, o których mowa w tym ustępie (lub przepisach zastępujących to postanowienie).

Akcjonariusz, posiadający co najmniej 10% akcji Spółki ma prawo do wskazania kandydata na niezależnego członka Rady Nadzorczej. Wskazanie kandydata na niezależnego członka Rady Nadzorczej następuje poprzez pisemne zgłoszenie kandydata przez uprawnionego akcjonariusza złożone na ręce Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia; do zgłoszenia dołącza się pisemne oświadczenie kandydata nieobecnego na Zgromadzeniu, że kandydat ten spełnia kryteria niezależności wskazane w Statucie; kandydat obecny na Zgromadzeniu składa oświadczenie takie do protokołu obrad.

Rada Nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Do kompetencji 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,
4. ustalanie liczby członków Zarządu,
5. powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
6. 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,
7. ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,
8. wybór firmy uprawnionej do badania sprawozdania finansowego Spółki,
9. uchwalenie regulaminu prac Rady Nadzorczej,
10. wyrażenie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań o jednorazowej wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych,
11. wyrażenie zgody na utworzenie przez Spółkę nowego przedsiębiorstwa,
12. wyrażenie zgody na zawiązanie nowej Spółki lub przystąpienie do istniejącej Spółki,
13. wyrażanie zgody na nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkownika wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości powyżej 10.000.000 (dziesięciu milionów) złotych netto,
14. wyrażenie zgody na udzielenie przez Spółkę pożyczki lub poręczenia,
15. inne sprawy powierzone do kompetencji rady nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia,
16. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członków Zarządu interesami konkurencyjnymi oraz uczestniczenie członków Zarządu w spółkach konkurencyjnych jako wspólnik jawny lub członek władz,

17. 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.
18. 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),
19. wyrażanie zgody na zawieranie przez Spółkę umów istotnych z osobami najbliższymi członków Zarządu,
20. od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu regulowanego lub do alternatywnego systemu obrotu – i tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w tym obrocie – wyrażenie zgody na zawarcie istotnej umowy z podmiotem powiązaniem w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o ofercie; 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,
21. wyrażenie zgody na emisję obligacji o jednorazowej wartości powyżej 5.000.000 (pięć milionów) złotych;
22. wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji członka zarządu lub rady nadzorczej w podmiotach spoza grupy kapitałowej Spółki.

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.

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.

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.

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.

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.

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 KSH.

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.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, 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 KSH.

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.

Organizację Rady Nadzorczej oraz zasady jej działania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

21.2.3. Opis praw, przywilejów i ograniczeń powiązanych z każdym rodzajem istniejących akcji

Prawa i obowiązki związane z akcjami Emitenta są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób uprawnionych do świadczenia pomocy prawnej.

Wszystkie Akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela. Akcje nie są uprzywilejowane.

PRAWA MAJĄTKOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SPÓŁKI

Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

Prawo do dywidendy, to jest udziału w zysku Spółki, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 KSH). Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Zgodnie z art. 348 § 2 KSH uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu powzięcia uchwały o podziale zysku. Dzień dywidendy jest wyznaczony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały (art. 348 § 4 KSH). Ustalając dzień dywidendy Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy.

Emitent jest obowiązany poinformować KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, oraz o terminach dnia dywidendy i terminie wypłaty, przesyłając niezwłocznie, lecz nie później niż 5 dni przed dniem dywidendy, uchwałę właściwego organu spółki w tych sprawach. Dzień wypłaty może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu dywidendy.

Nie później niż 5 dni przed dniem dywidendy Emitent przekazuje ponadto:

- Krajowemu Depozytowi, poprzez dedykowaną stronę internetową Krajowego Depozytu, informację określającą liczbę akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, oraz numer konta podmiotowego na którym w Krajowym Depozycie rejestrowane są te akcje,

- uczestnikom prowadzącym rachunki papierów wartościowych dla akcji własnych emitenta, na które dywidenda nie będzie wypłacana – informację określającą liczbę tych akcji. Jeżeli w powyższym terminie Emitent nie będzie w stanie określić liczby akcji własnych, na które dywidenda nie będzie wypłacana, wówczas jest on zobowiązany przekazać Krajowemu Depozytowi oraz właściwym uczestnikom te informacje najpóźniej do dnia dywidendy.

KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. KDPW ustala liczbę papierów wartościowych, których właściciele mają prawo do dywidendy, rejestrowanych na kontach ewidencyjnych prowadzonych w Krajowym Depozycie dla poszczególnych uczestników bezpośrednich.

Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje wskazujące:

- wysokość środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku z wypłatą dywidendy,
- łączną kwotę należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez emitenta od tej części dywidendy, która ma zostać wypłacona za pośrednictwem uczestnika,
- liczbę podatników podatku dochodowego od osób prawnych, którym przysługuje prawo do dywidendy, z wyłączeniem tych, których tożsamość nie została ujawniona (podatnicy anonimowi).

W dniu wypłaty Emitent obowiązany jest postawić do dyspozycji KDPW środki przeznaczone na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym.

Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Zastosowanie stawki wynikającej z zawartej przez Rzeczpospolitą Polską umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, albo nie pobranie podatku zgodnie z taką umową w przypadku dochodów z dywidend jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego tzw.

certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwą administrację podatkową. Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje ze źródeł polskich odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji ma służyć przede wszystkim ustaleniu przez płatnika, czy ma zastosować stawkę (bądź zwolnienie) ustaloną w umowie międzynarodowej, czy też ze względu na istniejące wątpliwości, potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie. W tym ostatnim przypadku, jeżeli nierezydent podatkowy udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (do całkowitego zwolnienia włącznie), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego. Poza tym nie istnieją inne ograniczenia, ani szczególne procedury związane z dywidendami w przypadku akcjonariuszy, będących nierezydentami podatkowymi.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień na temat stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Statut Emitenta przewiduje uprawnienie Zarządu do wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, po spełnieniu przesłanek i w trybie określonym w artykule 349 KSH (§14 ust. 2 Statutu Spółki).

Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta.

Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru)

Przy zachowaniu wymogów, o których mowa w art. 433 KSH, Akcjonariusz może zostać pozbawiony tego prawa w części lub w całości w interesie spółki mocą uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów; przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale oraz gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji (art. 474 KSH)

Statut Spółki nie przewiduje uprzywilejowania w tym zakresie.

Prawo do zbywania posiadanych akcji

Statut nie przewiduje żadnych ograniczeń dotyczących zbywania akcji Emitenta.

Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych ograniczeń w przedmiocie obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem jednakże przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki. Zwraca się również uwagę, iż zgodnie z postanowieniami art. 340 § 3 KSH w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi.

Prawo do umorzenia akcji

Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez spółkę (umorzenie dobrowolne) albo bez zgody akcjonariusza (umorzenie przymusowe). Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego spółki. Akcje mogą być umorzone za wynagrodzeniem, na warunkach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia (art. 359 KSH). W świetle § 9 Statutu Emitenta Akcje Spółki mogą być umarzone w drodze nabycia akcji własnych przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) na warunkach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w uchwałach Walnego Zgromadzenia. 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. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji celów określonych w art. 362 § 1 KSH.

UPRAWNIENIA ZWIĄZANE Z UCZESTNICTWEM W SPÓŁCE (UPRAWNIENIA KORPORACYJNE)

Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze korporacyjnym:

Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Uprawnieni z

akcji imiennych i świadectw tymczasowych mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Zgodnie z art. 406³ § 1 KSH akcje na okaziciela mające postać dokumentu, dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanych w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, iż dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu zawiera:

- firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia,
- liczbę akcji,
- rodzaj i kod akcji,
- firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje,
- wartość nominalną akcji,
- imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji,
- siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji,
- cel wystawienia zaświadczenia,
- datę i miejsce wystawienia zaświadczenia,
- podpis osoby uprawnionej do wystawienia zaświadczenia.

Każda akcja daje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. Akcje nie są uprzywilejowane co do głosu.

Prawo głosu w podwyższonym kapitale zakładowym przysługuje od dnia rejestracji tego podwyższenia kapitału zakładowego bez względu na to, czy akcje te zostały opłacone w całości przed zarejestrowaniem kapitału zakładowego, czy też tylko w części.

Zgodnie z §8 ust. 4 Statutu Spółki przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki.

Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411³ KSH, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie mogą być pełnomocnikami na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

Prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać nadzwyczajne walne zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia (art. 399 § 3 KSH)

Prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia w porządku obrad poszczególnych spraw

Prawo do złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw. Zgodnie z art. 400 § 1 KSH prawo to przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nie zostanie zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, sąd rejestrowy może, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem (art. 400 § 3 KSH).

Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad (art. 401 § 1 KSH).

Prawo do zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422 – 427 KSH. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

- zarządowi, radzie nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu - wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemej,
- akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu,
- akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Zgodnie z art. 424 § 2 KSH w przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Podmiotom wskazanym powyżej przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami. Zgodnie z art. 385 § 3 KSH na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą część kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku, o którym mowa w art. 84 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od powzięcia uchwały.

Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 KSH, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji (art. 429 § 1 KSH).

Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 328 § 6 KSH).

Na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych podmiot prowadzący ten rachunek, wystawia mu na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe.

Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych.

Świadectwo zawiera:

- firmę (nazwę), siedzibę i adres wystawiającego oraz numer świadectwa,
- liczbę papierów wartościowych,
- rodzaj i kod papieru wartościowego,
- firmę (nazwę), siedzibę i adres emitenta,
- wartość nominalną papieru wartościowego,
- imię i nazwisko lub nazwę (firmę) i siedzibę oraz adres posiadacza rachunku papierów wartościowych,
- informację o istniejących ograniczeniach przenoszenia papierów wartościowych lub o ustanowionych na nich obciążeniach,
- datę i miejsce wystawienia świadectwa,
- cel wystawienia świadectwa,
- termin ważności świadectwa,
- w przypadku gdy poprzednio wystawione świadectwo, dotyczące tych samych papierów wartościowych, było

nieważne albo zostało zniszczone lub utracone przed upływem terminu swojej ważności - wskazanie, że jest to nowy dokument świadectwa,

- podpis osoby upoważnionej do wystawienia w imieniu wystawiającego świadectwa, opatrzony pieczęcią wystawiającego.

Prawo do żądania wydania dokumentów - odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania z badania biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).

Lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia. Akcjonariusz spółki publicznej może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres na który lista powinna zostać przesłana (art. 407 § 1¹ KSH).

Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 KSH).

Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji (art. 410 § 2 KSH).

Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH). W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania walnego zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, a przy każdej uchwale: liczbę akcji, z których oddano ważne głosy, procentowy udział tych akcji w kapitale zakładowym, łączną liczbę ważnych głosów, liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz zgłoszone sprzeciw. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd powinien dołączyć do księgi protokołów (421 § 2 KSH).

Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 KSH, jeżeli spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.

Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (przypadku podziału spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia spółki).

Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 KSH). Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych (księga akcyjna), do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę i adres akcjonariusza albo adres do doręczeń, wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu.

Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH)

Prawo do zamiany akcji - 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 (§ 9 ust. 6 Statutu Spółki).

21.2.4. Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych spółka może wydać akcje o szczególnych uprawnieniach, a także przyznać indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobiste uprawnienia, które wygasają najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem spółki.

Akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny pozostać imienne. Uprzywilejowanie może dotyczyć m.in. prawa głosu, prawa do dywidendy lub podziału majątku w przypadku likwidacji spółki. W przypadku uprzywilejowania w zakresie prawa głosu jednej akcji nie można przyznać więcej niż dwa głosy i w przypadku zmiany takiej akcji na akcję na

okaziciela lub w razie jej zbycia wbrew zastrzeżonym warunkom, uprzywilejowanie to wygasa. Akcje uprzywilejowane w zakresie dywidendy mogą przyznawać uprawnionemu dywidendę, która przewyższa nie więcej niż o połowę dywidendę przeznaczoną do wypłaty akcjonariuszom uprawnionym z akcji nieuprzywilejowanych (nie dotyczy to akcji niemych) i nie korzystają one z pierwszeństwa zaspokojenia przed pozostałymi akcjami (nie dotyczy akcji niemych). Wobec akcji uprzywilejowanych w zakresie dywidendy może być wyłączone prawo głosu (akcje nieme), a nadto akcjonariuszowi uprawnionemu z akcji niemej, któremu nie wypłacono w pełni albo częściowo dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych.

Przyznanie szczególnych uprawnień można uzależnić od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Akcjonariusz może wykonywać przyznane mu szczególne uprawnienia związane z akcją uprzywilejowaną po zakończeniu roku obrotowego, w którym wniósł w pełni swój wkład na pokrycie kapitału zakładowego.

Osobiste uprawnienia, jak wskazano wyżej, mogą być przyznane jedynie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi i dotyczyć mogą m.in. prawa powoływania lub odwoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia można uzależnić od dokonania oznaczonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych akcjonariuszowi osobiście należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych. Na Datę Prospektu akcjonariuszom nie przysługują uprawnienia osobiste.

Opisane wyżej zmiany praw posiadaczy akcji, tj. wydanie akcji o szczególnych uprawnieniach oraz przyznanie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień, dla swej ważności wymagają odpowiednich postanowień statutu. Wprowadzenie któregośkolwiek z nich w wypadku Emitenta wymagałoby zmiany Statutu. Zgodnie z art. 430 § 1 KSH zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i wpisu do rejestru. Ponadto uchwała taka winna zawierać wskazanie akcji uprzywilejowanych lub odpowiednio oznaczenie podmiotu, któremu przyznawane są osobiste uprawnienia, rodzaj uprzywilejowania akcji, lub odpowiednio rodzaj osobistego uprawnienia oraz ewentualne dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione jest przyznanie uprzywilejowania akcji lub odpowiednio osobistego uprawnienia. Uchwała dotycząca zmiany statutu zapada większością $\frac{3}{4}$ głosów, przy czym uchwała dotycząca zmiany statutu zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 KSH, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy (art. 415 § 3 KSH). Zmiana statutu nie dotycząca podwyższenia oraz obniżenia kapitału zakładowego winna być zgłoszona do sądu rejestrowego w terminie trzech miesięcy od dnia jej podjęcia.

21.2.5. Zasady określające sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Walne zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Walne Zgromadzenia Spółki odbywają się w Warszawie.

Nadzwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. W świetle § 20 ust. 3 Statutu Emitenta wniosek akcjonariuszy w przedmiocie zwołania Walnego Zgromadzenia powinien zostać przedłożony na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z podaniem proponowanego porządku obrad. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Statucie lub bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nie zostanie zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Akcjonariusze wyznaczają Przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Walne zgromadzenie spółki publicznej zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki 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. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, o ile przepisy prawa lub Statut nie stanowią inaczej. Uchwała dotycząca istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki jest skuteczna jeżeli będzie powzięta większością $\frac{2}{3}$ głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego. Zgodnie ze Statutem Spółki uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji w myśl przepisu art. 416 § 4 KSH, o ile zostaną powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

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.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez swoich przedstawicieli. Zgodnie z zasadą swobodnego głosowania akcjonariusza, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i do wykonywania prawa głosu udziela się na piśmie oraz załącza się je do protokołu Walnego Zgromadzenia lub w formie elektronicznej. W przypadku pełnomocnictwa udzielonego w języku obcym, do protokołu załącza się je wraz z jego odpowiednim tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

Spółka nie dopuszcza udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w rozumieniu art. 406⁵ KSH.

Wszystkie akcje Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela. Z każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.

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,
13. Nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia nabywanie i zbywanie przez Spółkę nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału we współwłasności nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu.

21.2.6. Opis postanowień umowy, statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Statut Emitenta nie zawiera postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

21.2.7. Wskazanie postanowień umowy, statutu lub regulaminów Emitenta, jeśli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest ujawnienie wielkości posiadanych akcji przez akcjonariusza

Statut nie zawiera postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

21.2.8. Opis zasad i warunków nałożonych zapisami umowy i statutu spółki, jej regulaminami, którymi podlegają zmiany kapitału w przypadku, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut Spółki nie określa warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy KSH.

22. Istotne umowy inne niż umowy zawierane w normalnym toku działalności

Za umowy istotne zawierane przez Emitenta lub członków Grupy Kapitałowej Emitenta zostały uznane umowy, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta, tj. kwotę 2.606.052,44 zł oraz które mają istotne znaczenie dla prowadzonej przez Emitenta działalności.

Umowa o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa zawarta w dniu 31 sierpnia 2017 r. pomiędzy JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. (Kredytobiorca) a Bankiem Millenium S.A. (Bank)

Przedmiotem kredytu jest finansowanie nakładów inwestycyjnych brutto, związanych z realizacją Projektu „Bulwary Augustówka”, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, lokalami usługowymi oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i zagospodarowaniem terenu w Warszawie przy ul. Augustówka (Przedsięwzięcie deweloperskie), w tym finansowanie prowizji przygotowawczej, prowizji za finansowanie, prowizji administracyjnej oraz prowizji za otwarcie i prowadzenie Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego oraz odsetek od kredytu.

W okresie realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. do 31 sierpnia 2019 r., kredyt funkcjonuje w postaci odnawialnego limitu kredytowego – spłacona kwota kredytu może zostać ponownie uruchomiona na sfinansowanie Przedsięwzięcia deweloperskiego, o ile wypłacone środki nie przekroczą maksymalnego poziomu finansowania kosztów inwestycji w wysokości 37.000.000 zł.

Wartość umowy wynosi: 17.000.000 zł.

Okres kredytowania: 31 sierpnia 2017 - 31 grudnia 2019 r.

Zabezpieczenia spłaty kredytu:

- 1) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. z całego mienia co do obowiązku zapłaty na rzecz Banku wszelkich sum pieniężnych z tytułu zobowiązań wynikających z umowy, ze zmianami obowiązującymi w danym czasie, do maksymalnej kwoty 27.200.000 zł,
- 2) hipoteka łączna do kwoty 27.200.000 zł na nieruchomościach, na których realizowane jest Przedsięwzięcie deweloperskie, z najwyższym pierwszeństwem na rzecz Banku, należących do Kredytobiorcy, położonych w Warszawie przy ul. Augustówka wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych po realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego w towarzystwie ubezpieczeniowym uzgodnionym z Bankiem, na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu,
- 3) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości w okresie budowy Przedsięwzięcia deweloperskiego na Bank w zakresie powstania ewentualnych szkód w związku z katastrofą budowlaną oraz od ognia i innych zdarzeń losowych w towarzystwie ubezpieczeniowym uzgodnionym z Bankiem, na sumę ubezpieczeniową odpowiadającą co najmniej kwocie kredytu,
- 4) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na udziałach w JP Development Sp. z o.o., o wartości nominalnej 50 zł każdy udział i łącznej wartości nominalnej 5.000 zł,
- 5) oświadczenie o poddaniu się na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. do maksymalnej kwoty 27.200.000 zł w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Bankowi na podstawie umowy,
- 6) zastaw rejestrowy z zastawem zwykłym jako zabezpieczeniem przejściowym na ogóle praw i obowiązków komandytariusza Hm Inwest S.A. w związku z wniesionym wkładem o wartości nominalnej 4.950 zł w spółce Kredytobiorcy,
- 7) przewłaszczenie pod warunkiem zawieszającym wszelkich praw do dokumentacji budowy (architektoniczno-budowlanej) oraz wszelkich związanych z nią wykazów, zezwoleń i upoważnień dotyczących Przedsięwzięcia deweloperskiego,
- 8) umowa przelewu wierzytelności z tytułu:
 - umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych i/lub umów sprzedaży lokali zawieranych z nabywcami innymi niż osoba fizyczna,
 - umów przedwstępnych sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż na cele mieszkalne i/lub umów sprzedaży/najmu ww. lokali,
 - umów przedwstępnych i/lub umów sprzedaży lokali zawieranych z nabywcami w formie aktu notarialnego, zawieranych wyłącznie po upływie okresu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego.

Umowa pożyczki zawarta w dniu 30 maja 2016 r. pomiędzy Emitentem a Piotrem Hofmanem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą PIOTR HOFMAN (Pożyczkodawca) zmieniona aneksami (ostatni z dnia 29 stycznia 2018 r.)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi przez Pożyczkodawcę pożyczki na rozwój działalności – zakup inwestycji Warszawa Anin ul. Pożaryskiego 71 w wysokości 3.000.000 zł.

Pożyczka jest oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 6,9% w skali roku.

Pożyczkobiorca zobowiązał się do zwrotu pełnej kwoty pożyczki do dnia 28 lutego 2021 r.

Umowa, w imieniu Emitenta, została zawarta przez Jarosława Mielcarza – Pełnomocnika powołanego na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4/26/08/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 r.

Umowa pożyczki zawarta w dniu 31 maja 2016 r. pomiędzy Emitentem a Piotrem Hofmanem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą PIOTR HOFMAN (Pożyczkodawca) zmieniona aneksami (ostatni z dnia 29 stycznia 2018 r.)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi przez Pożyczkodawcę pożyczki na rozwój działalności – zakup inwestycji Warszawa Anin ul. Pożaryskiego 71 w wysokości 3.000.000 zł.

Pożyczka jest oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 6,9% w skali roku.

Pożyczkobiorca zobowiązał się do zwrotu pełnej kwoty pożyczki do dnia 28 lutego 2021 r.

Umowa, w imieniu Emitenta, została zawarta przez Jarosława Mielcarza – Pełnomocnika powołanego na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4/26/08/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 r.

Umowa pożyczki zawarta w dniu 31 maja 2016 r. pomiędzy Emitentem a Piotrem Hofmanem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą PIOTR HOFMAN (Pożyczkodawca) zmieniona aneksami (ostatni z dnia 29 stycznia 2018 r.)

Przedmiotem umowy jest udzielenie Emitentowi przez Pożyczkodawcę pożyczki na rozwój działalności – zakup inwestycji Warszawa Anin ul. Pożaryskiego 71 w wysokości 1.386.497,92 zł.

Pożyczka jest oprocentowana według stałej stopy procentowej w wysokości 6,9% w skali roku.

Pożyczkobiorca zobowiązał się do zwrotu pełnej kwoty pożyczki do dnia 28 lutego 2021 r.

Umowa, w imieniu Emitenta, została zawarta przez Jarosława Mielcarza – Pełnomocnika powołanego na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 4/26/08/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 r.

Umowa opcji kupna zawarta w dniu 15 marca 2018 r. pomiędzy Timedix P. Hofman, J. Mielcarz sp. j. (wcześniej Timedix Sp. z o.o.) (Akcjonariusz) a Grand Sea Limited (Posiadacz Opcji), zmieniona aneksem z dnia 7 maja 2018 r.

Przedmiotem umowy jest złożenie Posiadaczowi Opcji przez Akcjonariusza oferty sprzedaży 315.402 akcji serii A Emitenta w stanie wolnym od obciążeń za cenę 0,01 zł za każdą akcję, czyli za łączną kwotę 3.154,02 zł.

Opcja kupna może zostać wykonana w terminie roku od dnia podpisania umowy, po spełnieniu jednego z trzech warunków:

1) podmiot pochodzący z Chin (Inwestor Strategiczny) uzyska tytuł prawny do akcji stanowiących większość kapitału zakładowego Emitenta lub w inny sposób przejmie bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad Emitentem lub w inny sposób przejmie kontrolę nad działalnością Emitenta (łącznie z przejęciem kontroli nad spółkami zależnymi Emitenta),

2)

a) Emitent (albo jego podmiot zależny lub powiązany) podpisze porozumienie z BGK Nieruchomości S.A. (albo jej podmiotem zależnym lub powiązany lub funduszem zarządzanym lub reprezentowanym przez BGK Nieruchomości S.A.) dotyczące dostawy prefabrykatów do budowy mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej nie mniejszej niż 300.000 m² rocznie przez okres nie krótszy niż 5 lat i

b) Emitent (albo jego podmiot zależny lub powiązany) będzie miał zapewnione rozwiązanie finansowe niezbędne do sfinansowania budowy fabryki i zapewnienia maszyn niezbędnych do wyprodukowania prefabrykatów,

3) Akcjonariusz (albo jego podmiot zależny lub powiązany) podpisze wiążące obie strony porozumienie w formie umowy inwestycyjnej lub innej umowy z Broad Homes Industrial International Co.Ltd (lub jej podmiotem powiązany lub zależnym lub funduszem zarządzanym lub reprezentowanym przez Broad Homes) dotyczące:

- sprzedaży minimum 5,1% liczby akcji Emitenta i Akcjonariusz otrzyma zapłatę za akcje,

- zobowiązania Broad Homes do objęcia min. 30% udziałów w podmiocie zależnym Emitenta – HM Factory Sp. z o.o. oraz zobowiązania się przez Broad Homes do odpłatnego udostępnienia na rzecz HM Factory Sp. z o.o. minimum 3 linii technologicznych do produkcji prefabrykatów budownictwa mieszkaniowego, 1 linii stalowej do produkcji zbrojenia używanego w produkcji prefabrykatów oraz technologii do produkcji prefabrykatów.

Opcja kupna może zostać wykonana w odniesieniu do połowy akcji objętych sprzedażą po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt. 2a, a w odniesieniu do drugiej połowy liczby akcji objętych sprzedażą po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt. 2b.

W przypadku wykonania opcji i zakupu akcji objętych sprzedażą, Akcjonariusz złożył Posiadaczowi Opcji drugą ofertę sprzedaży dodatkowych 15% akcji Emitenta, tj. 350.446 akcji za cenę, za jaką Akcjonariusz sprzeda Broad Homes minimum 5,1% akcji, jednak nie wyższą niż 38,52 zł za jedną akcję.

W związku z powyższym Emitent udzielił przedstawicielowi Grand Sea Limited pełnomocnictw do reprezentacji go w zakresie potrzebnym do spełnienia powyższych warunków, tj. do:

- prowadzenia negocjacji w celu znalezienia Inwestora Strategicznego dla Emitenta,
- prowadzenia negocjacji w imieniu Emitenta w zakresie dostawy prefabrykatów do budowy mieszkań.

Grand Sea Limited to spółka z siedzibą w Limassol (adres: Gr. Xenopoulou 17, 3106 Limassol, Cypr), wpisana do rejestru przez Ministerstwo Energii, Handlu, Przemysłu i Turystyki, Departament Rejestru Spółek i Oficjalnego Syndyka Nikozji pod numerem: HE 261041. Spółka ta prowadzi i wynajmuje nieruchomości.

Broad Homes Industrial International Co.Ltd to spółka z siedzibą w Changsha, Prowincja Hunan, Chiny. Oferuje usługi techniczne i doradztwo w zakresie prefabrykacji i produkcji betonu prefabrykowanego.

Nie ma powiązań pomiędzy Emitentem (lub podmiotami z nim powiązanymi) a Broad Homes Industrial International Co Ltd i Grand Sea Limited.

Jedynym powiązaniem Xiaohu Zeng jest posiadanie przez niego 24,5% udziałów w Grand Sea Limited. Nie występują powiązania pomiędzy Xiaohu Zeng a Broad Homes Industrial International Co Ltd.

Umowa o kredyt inwestycyjny zawarta w dniu 10 sierpnia 2018 r. pomiędzy Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) a HM Factory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Kredytobiorca)

Przedmiotem umowy jest finansowanie nakładów inwestycyjnych netto związanych z nabyciem części majątku przedsiębiorstwa Buszrem S.A., obejmującego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w Sochaczewie, stanowiącej działki gruntu nr 449/5, 449/11 i 449/12 oraz własność posadowionych na tym gruncie budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, objętych KW nr PL1O/00043087/0, w tym linie technologiczne za cenę 15.195.000,00 zł netto.

Wartość umowy kredytu: 9.450.000,00 zł

Okres kredytowania: 10.08.2018 - 31.07.2025 r.

Kredyt udzielono w 79 miesięcznych ratach, z czego:

- 36 rat w wysokości 82.895,00 zł każda przypada w okresie 20.01.2019-20.12.2021 r. i jest płatna 20 dnia każdego miesiąca
- 42 raty w wysokości 150.367,00 zł każda przypada w okresie 20.01.2022-20.06.2025 r. i jest płatna 20 dnia każdego miesiąca
- 1 rata wyrównująca w wysokości 150.366,00 zł przypada ostatniego dnia kredytowania

W okresie od 10.08.2018 r. do 20.12.2018 r. ustalono karencję w spłacie rat kapitałowych kredytu

Zabezpieczenia spłaty kredytu:

- 1) Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
- 2) Hipoteka na I miejscu do kwoty 15.120.000,00 zł na nieruchomości (działki nr 449/5, 449/11 i 449/12) należącej do Kredytobiorcy, położonej w Sochaczewie, ul. Inżynierska opisanej w KW nr PL1O/00043087/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej na zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z Umowy oraz wierzytelności wekslowej wynikającej z weksla wystawionego przez Kredytobiorcę.
- 3) Przewłaszczenie kwoty pieniężnej (na podstawie art. 102 ustawy Prawo bankowe) w wysokości 6.000.000,00 zł z rachunku lokaty prowadzonego u Kredytodawcy na rzecz Kredytobiorcy. Kredytodawca wyrazi zgodę na zwalnianie zabezpieczenia w wysokości 150% sumy rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych spłaconych przez Kredytobiorcę w okresie od 1.01.2020 r. do końca miesiąca poprzedzającego zwolnienie, jeżeli przy pierwszym zwolnieniu Kredytobiorca dostarczy zatwierdzone jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2019 i Kredytodawca potwierdzi, że Kredytobiorca realizuje założenia przedstawione w dostarczonych do Kredytodawcy prognozach finansowych z maksymalnym 10%-owym odchyleniem „in minus” oraz nie wystąpiły przypadki niedotrzymania warunków umów kredytowych zawartych z Kredytodawcą. Kolejne zwolnienia w wysokości 150% sum rat kapitałowych za okres sześciu miesięcy poprzedzających zwolnienie nastąpi po potwierdzeniu przez Kredytodawcę, że Kredytobiorca realizuje założenia przedstawione w dostarczonych do Kredytodawcy prognozach finansowych z maksymalnym 10%-owym odchyleniem „in minus” oraz nie wystąpiły przypadki

niedotrzymania warunków umów kredytowych zawartych z Kredytodawcą. Ponadto, Kredytodawca może zwolnić zabezpieczenie przewłaszczenia sumy pieniężnej w przypadku uzyskania pozytywnej opinii banku o udzieleniu gwarancji (w wysokości nie niższej niż zabezpieczenie sumy pieniężnej) przez bank po zaakceptowaniu banku przez Kredytodawcę.

Umowa o kredyt inwestycyjny zawarta w dniu 10 sierpnia 2018 r. pomiędzy Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) a HM Factory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Kredytobiorca)

Przedmiotem umowy jest finansowanie nakładów inwestycyjnych netto związanych z nabyciem części majątku przedsiębiorstwa Buszrem S.A., obejmującego środki trwałe (ruchomości), w tym linie technologiczne za cenę 9.800.000,00 zł netto.

Wartość umowy kredytu: 9.300.000,00 zł.

Okres kredytowania: 10.08.2018 - 31.07.2025 r.

Kredyt udzielono w 79 miesięcznych ratach, z czego:

- 36 rat w wysokości 81.579,00 zł każda przypada w okresie 20.01.2019-20.12.2021 r. i jest płatna 20 dnia każdego miesiąca,
- 42 raty w wysokości 147.980,00 zł każda przypada w okresie 20.01.2022-20.06.2025 r. i jest płatna 20 dnia każdego miesiąca,
- 1 rata wyrównująca w wysokości 147.996,00 zł przypada ostatniego dnia kredytowania.

W okresie od 10.08.2018 r. do 20.12.2018 r. ustalono karencję w spłacie rat kapitałowych kredytu.

Zabezpieczenia spłaty kredytu:

- 1) Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.
- 2) Hipoteka na II miejscu do kwoty 14.880.000,00 zł na nieruchomości (działki nr 449/5, 449/11 i 449/12) należącej do Kredytobiorcy, położonej w Sochaczewie, ul. Inżynierska opisanej w KW nr PL1O/00043087/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej na zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z Umowy oraz wierzytelności wekslowej wynikającej z weksla wystawionego przez Kredytobiorcę.
- 3) Przewłaszczenie kwoty pieniężnej (na podstawie art. 102 ustawy Prawo bankowe) w wysokości 6.000.000,00 zł z rachunku lokaty prowadzonego u Kredytodawcy na rzecz Kredytobiorcy. Kredytodawca wyrazi zgodę na zwalnianie zabezpieczenia w wysokości 150% sumy rat kapitałowych kredytów inwestycyjnych spłaconych przez Kredytobiorcę w okresie od 1.01.2020 r. do końca miesiąca poprzedzającego zwolnienie, jeżeli przy pierwszym zwolnieniu Kredytobiorca dostarczy zatwierdzone jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2019 i Kredytodawca potwierdzi, że Kredytobiorca realizuje założenia przedstawione w dostarczonych do Kredytodawcy prognozach finansowych z maksymalnym 10%-owym odchyleniem „in minus” oraz nie wystąpiły przypadki niedotrzymania warunków umów kredytowych zawartych z Kredytodawcą. Kolejne zwolnienia w wysokości 150% sum rat kapitałowych za okres sześciu miesięcy poprzedzających zwolnienie nastąpi po potwierdzeniu przez Kredytodawcę, że Kredytobiorca realizuje założenia przedstawione w dostarczonych do Kredytodawcy prognozach finansowych z maksymalnym 10%-owym odchyleniem „in minus” oraz nie wystąpiły przypadki niedotrzymania warunków umów kredytowych zawartych z Kredytodawcą. Ponadto, Kredytodawca może zwolnić zabezpieczenie przewłaszczenia sumy pieniężnej w przypadku uzyskania pozytywnej opinii banku o udzieleniu gwarancji (w wysokości nie niższej niż zabezpieczenie sumy pieniężnej) przez bank po zaakceptowaniu banku przez Kredytodawcę.
- 4) Zastaw rejestrowy na zbiorze środków trwałych, w skład którego wchodzi:
 - linia do produkcji elementów prefabrykowanych;
 - linia do produkcji słupów betonowych;
 - urządzenie do mieszania betonu;
 - maszyna do strunobetonów;
 - automat zbrojarski do obróbki prętów ze zwoju MEP model STAFF 12 –

które zostaną nabyte w przyszłości na podstawie umowy sprzedaży zawartej z BUSZREM S.A. wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia, w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Umowy oraz wierzytelności wekslowej wynikającej z weksla, wystawionego przez Kredytobiorcę (do czasu ustanowienia zastawu obowiązywać będzie przewłaszczenie z warunkiem zawieszającym).

Umowa pożyczki zawarta w dniu 22 sierpnia 2018 r. pomiędzy Emitentem a HM Factory Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) zmieniona aneksem z dnia 23 sierpnia 2018 r.

Przedmiotem umowy jest udzielenie pożyczki pieniężnej w kwocie 3.000.000,00 zł.

Łącznie ze spłatą pożyczonej kwoty, Pożyczkobiorca zapłaci Emitentowi odsetki w wysokości stanowiącej 3% w skali roku.

Pożyczka zostanie spłacona do dnia 31 grudnia 2021 r.

Umowa o kredyt obrotowy zawarta w dniu 10 sierpnia 2018 r. pomiędzy Bankiem Millennium S.A. (Bank) a HM Factory Sp. z o.o. (Kredytobiorca)

Przedmiotem umowy jest

- 1) finansowanie podatku VAT związanego z zakupem:
 - nieruchomości w Sochaczewie – 3.034.850,00 zł,
 - ruchomości (w tym linii technologicznych) – 2.254.000,00 zł,
- 2) refinansowanie podatku VAT w kwocie 460.000,00 zł zapłaconego w dniu 20.06.2018 r. od kwoty 2.000.000,00 zł zapłaconej tytułem zadatku od ceny zakupu nieruchomości w Sochaczewie.

Wartość umowy: 5.748.850,00 zł.

Okres kredytowania: 10.08.2018 – 20.01.2019 r.

Spłata kredytu będzie następowała ze zwrotów podatku VAT z Urzędu Skarbowego, kierowanych na rachunek VAT Kredytobiorcy prowadzony w Banku lub z rachunku bieżącego Kredytobiorcy. W przypadku niezyskania do 31.12.2018 r. zgody Naczelnika Urzędu Skarbowego na przeznaczenie środków zgromadzonych na rachunku VAT na spłatę kredytu obrotowego udzielonego na sfinansowanie VAT od zakupu nieruchomości i ruchomości, źródłem spłaty kredytu będą pożyczki od Udziałowców, podporządkowane w stosunku do wierzytelności Banku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu: weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową wystawiony przez Kredytobiorcę.

23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o jakimkolwiek zaangażowaniu

Emitent zamieścił w Dokumentcie Rejestracyjnym informacje pochodzące ze źródeł zewnętrznych:

- raporty „Rynek Mieszkaniowy w Polsce” – opracowywane ciekwartalnie przez firmę doradczą REAS,
- baza cen nieruchomości mieszkaniowych opracowywane przez dział analityczny Narodowego Banku Polskiego.

Informacje te zostały dokładnie powtórzone i nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

24. Dokumenty udostępnione do wglądu

Emitent informuje, że w okresie ważności niniejszego Prospektu poniższe dokumenty:

- Prospekt emisyjny,
- Statut Emitenta,
- Regulamin Rady Nadzorczej Emitenta,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku dla potrzeb prospektu emisyjnego (obejmujące historyczne informacje finansowe za lata 2016-2017) wraz z raportem biegłego rewidenta o historycznych informacjach finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku,
- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku,
- Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych Emitenta za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku,
- Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek zależnych Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku

będą dostępne w siedzibie Emitenta oraz w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.grupainwest.pl

25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

JP Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000582412.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 zł. Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, które stanowią 100% udziałów w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest świadczenie usług zarządzania.

Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej spółki nie są osoby powiązane z Emitentem.

Pomiędzy spółką a Emitentem występują powiązania gospodarcze. Emitent zawarł ze spółką umowy w zakresie świadczenia usług księgowych.

Spółka nie posiada rezerw.

Emitent opłacił wszystkie udziały w spółce.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 11.948,12 zł zysku. Emitent nie uzyskał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

HM Project Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000729039.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 zł. Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, które stanowią 100% udziałów w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska.

Członkami Zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem:

- Piotr Hofman – Prezes Zarządu spółki pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta.

Pomiędzy spółką a Emitentem nie występują powiązania gospodarcze.

Spółka nie posiada rezerw.

Emitent opłacił wszystkie udziały w spółce.

Spółka nie wygenerowała zysku/straty ani nie wypłaciła dywidendy, ponieważ rok 2018 jest pierwszym rokiem obrotowym działalności spółki.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

HM Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 zł. Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł, które stanowią 100% udziałów w kapitale zakładowym oraz 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki są roboty budowlane.

Członkami Zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem:

- Piotr Hofman – Prezes Zarządu spółki pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta.

Pomiędzy spółką a Emitentem nie występują powiązania gospodarcze.

Spółka nie posiada rezerw.

Emitent opłacił wszystkie udziały w spółce.

Spółka nie wygenerowała zysku/straty ani nie wypłaciła dywidendy, ponieważ rok 2018 jest pierwszym rokiem obrotowym działalności spółki.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

HM Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000732143.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 zł. Emitent posiada 51 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.550,00 zł, które stanowią 51% udziałów w kapitale zakładowym oraz 51% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej.

Członkami Zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem:

- Piotr Hofman – Prezes Zarządu spółki pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta.

Pomiędzy spółką a Emitentem nie występują powiązania gospodarcze.

Spółka nie posiada rezerw.

Emitent opłacił wszystkie udziały w spółce.

Spółka nie wygenerowała zysku/straty ani nie wypłaciła dywidendy, ponieważ rok 2018 jest pierwszym rokiem obrotowym działalności spółki.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000729111.

Emitent jest komandytariuszem w spółce. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Emitent wniósł wkład umówiony w pełnej wysokości.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska.

Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej spółki nie są osoby powiązane z Emitentem.

Pomiędzy spółką a Emitentem nie występują powiązania gospodarcze.

Spółka nie posiada rezerw.

Spółka nie wygenerowała zysku/straty ani nie wypłaciła dywidendy, ponieważ rok 2018 jest pierwszym rokiem obrotowym działalności spółki.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000663975.

Emitent jest komandytariuszem w spółce. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Emitent wniósł wkład umówiony w pełnej wysokości.

W dniu 17.01.2019 r. Emitent zawarł umowę dot. przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpia w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do spółki JP Development Sp. z.o.o. Poznań Karpia Sp.k. Przedmiotem aportu jest: i) prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,2050 ha położonej w Poznaniu, oraz ii) autorskie prawa majątkowe do kompletnej dokumentacji projektowej inwestycji.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem aportu na rzecz JP Development Sp. z.o.o. Poznań Karpia Sp.k. została ustalona na podstawie:

1) prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 29/21, 29/22, 29/71, o powierzchni 1,2050 ha położonej w Poznaniu przy ulicy Karpia – 8.779.738,77 zł;

2) autorskich praw majątkowych do kompletnej dokumentacji projektowej inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącej stacji transformatorowej i przebudowę sieci gazowej oraz wszelkie prawa do wydanych decyzji administracyjnych – 1.403.044,15 zł.

Wycena przedmiotu aportu została dokonana na dzień 17.01.2019 r. przez Główną Księgową Spółki na podstawie kosztów poniesionych przez Emitenta na majątek wchodzący w skład aportu. Dla nieruchomości gruntowej, Spółka posiada operat szacunkowy, zgodnie z którym na dzień 15.09.2018 r. nieruchomość została wyceniona na kwotę 8.779.738,77 zł. Zastosowaną metodą była wycena w rzeczywiście poniesionych kosztach.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego udział kapitałowy Emitenta zwiększył się o 10.182.782,92 zł i wynosi 10.187.732,92 zł. Zmiany nie zostały jeszcze odzwierciedlone w rejestrze przedsiębiorców KRS.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska.

Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej spółki nie są osoby powiązane z Emitentem.

Pomiędzy spółką a Emitentem nie występują powiązania gospodarcze.

Spółka nie posiada rezerw.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 3.760,64 zł straty. Emitent nie uzyskał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000664493.

Emitent jest komandytariuszem w spółce. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 13.451.307,20 zł. Emitent wniósł wkład umówiony w wysokości 13.451.307,20 zł z czego 13.446.357,20 zł stanowi wkład niepieniężny. Przedmiotem wkładu niepieniężnego jest: 1. nieruchomości gruntowa o powierzchni 452,00 m² położona w Warszawie przy ulicy Augustówka, 2. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 8.106,00 m² położonej w Warszawie, 3. majątkowe prawa autorskie do projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ul. Augustówka w dzielnicy Wilanów oraz Mokotów m. st. Warszawy sporządzony przez PIG Architekci sp. z o.o. w Warszawie.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem aportu na rzecz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. została ustalona na podstawie:

- 1) prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 24, 25, 28, 35, 37/1, 21 oraz 20/1 o powierzchni 452,00 m² położonej w Warszawie przy ulicy Augustówka – 680.343,98 zł;
- 2) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr 105/3, 117/1 oraz 134/1 o powierzchni 8.106,00 m² położonej w Warszawie – 12.328.224,24 zł,
- 3) autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ulicy Augustówka w dzielnicy Wilanów oraz Mokotów m. st. Warszawy oraz wszelkie prawa do wydanych decyzji administracyjnych – 437.788,98 zł.

Wycena przedmiotu aportu została dokonana na dzień 17.12.2017 r. przez Główną Księgową Spółki na podstawie kosztów poniesionych przez Emitenta na majątek wchodzący w skład aportu tj. prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości, własności niezabudowanych nieruchomości, autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej, prawa do decyzji o pozwoleniu na budowę, prawa do wszelkich innych decyzji oraz postanowień administracyjnych. Dla nieruchomości gruntowej, Spółka posiada operat szacunkowy, zgodnie z którym na dzień 02.08.2017 r. nieruchomość została wyceniona na kwotę 15.030.000,00 zł. Zastosowaną metodą była wycena w rzeczywiście poniesionych kosztach.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska.

Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej spółki nie są osoby powiązane z Emitentem.

Pomiędzy spółką a Emitentem występują powiązania gospodarcze. Emitent zawarł ze spółką umowy pożyczek oraz umowy dotyczące świadczenia usług najmu, usług administracyjnych i księgowych.

Spółka nie posiada rezerw.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 893.393,61 zł straty. Emitent nie uzyskał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań, ale posiada należności z tytułu świadczenia usług obsługi administracyjnej biura w wysokości 78.437,91 zł oraz z tytułu umów pożyczek w wysokości 670 937,24 zł.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Solec 22, 00-410 Warszawa. Spółka wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000692938.

Emitent jest komandytariuszem w spółce. Wysokość sumy komandytowej: 5.000,00 zł. Wartość wkładu umówionego: 4.950,00 zł. Emitent wniósł wkład umówiony w wysokości 4.950,00 zł.

Przeważającym przedmiotem działalności spółki jest działalność deweloperska.

Piotr Hofman – Prezes zarządu komplementariusza (St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta.

Pomiędzy spółką a Emitentem nie występują powiązania gospodarcze.

Spółka nie posiada rezerw.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 519,50 zł straty. Emitent nie uzyskał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Emitent nie posiada wobec spółki zobowiązań ani należności.

ROZDZIAŁ IV – DOKUMENT OFERTOWY

1. Osoby odpowiedzialne

1.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych

Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w niniejszym Prospekcie zostały wskazane w pkt 1 Rozdziału III – Dokument Rejestracyjny niniejszego Prospektu.

1.2. Oświadczenie osób odpowiedzialnych

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie zostały zamieszczone w pkt 1 Rozdziału III – Dokument Rejestracyjny niniejszego Prospektu.

2. Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych

Czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych zostały wskazane w Rozdziale II niniejszego Prospektu.

3. Podstawowe informacje

3.1. Oświadczenie o kapitale obrotowym

Emitent niniejszym oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą poziom kapitału obrotowego jest wystarczający na pokrycie potrzeb związanych z kontynuowaniem działalności Grupy Kapitałowej Emitenta co najmniej w okresie kolejnych 12 miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego. Kapitał obrotowy należy rozumieć jako zdolność Grupy Kapitałowej Emitenta do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacenia swoich bieżących zobowiązań.

3.2. Kapitalizacja i zadłużenie

Dane jednostkowe HM Inwest S.A.

Poniższa tabela przedstawia informacje o kapitalizacji i zadłużeniu Emitenta na dzień 30.11.2018 r. (w zł).

Kapitały własne i zobowiązania	
KAPITAŁ WŁASNY	
Kapitał podstawowy	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	26 570 304,17
Kapitał własny razem	28 906 616,17
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	
Zobowiązania długoterminowe	
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	20 314 095,24

Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	8 023,00
--	----------

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	20 322 118,24
---	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	73 645,93
---	-----------

Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	9 549 824,74
---	--------------

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 340 391,92
--	--------------

Zobowiązania publiczno-prawne	10 734,02
-------------------------------	-----------

Rezerwy krótkoterminowe	288 776,37
-------------------------	------------

Inne zobowiązania krótkoterminowe	4 516,14
-----------------------------------	----------

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	15 263 372,98
--	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem	64 496 623,53
--------------------------------------	---------------

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	2 625 219,62
--	--------------

Źródło: Emitent

Dane skonsolidowane Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.

Poniższa tabela przedstawia informacje o kapitalizacji i zadłużeniu Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 30.09.2018 r. (w zł).

Kapitały własne i zobowiązania

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej

Kapitał podstawowy	2 336 312,00
--------------------	--------------

Zyski zatrzymane	24 043 449,65
------------------	---------------

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	26 379 761,65
---	---------------

Udziały niekontrolujące	- 256 439,79
-------------------------	--------------

Kapitał własny razem	26 123 321,86
----------------------	---------------

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	52 130 672,94
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	8 023,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	52 138 695,94
---	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	4 795 481,11
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	18 650 197,49
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8 833 983,80
Zobowiązania publiczno-prawne	172 414,23
Rezerwy krótkoterminowe	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe	4 516,14

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	32 745 369,14
--	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem	111 007 386,94
--------------------------------------	----------------

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6 815 934,98
--	--------------

Źródło: Emitent

Zobowiązania warunkowe i pośrednie na dzień 30.11.2018 r.

Wyszczególnienie	Waluta
Sprawa sądowa o zapłatę z powództwa nabywców	770,00 PLN tys.
Sprawa sądowa o zapłatę z powództwa wspólnoty mieszkaniowej	190,00 PLN tys.
Kontrola podatkowa MUSC za rok 2013 - Spółka złożyła odwołanie	397,00 PLN tys.

Razem

1 357,00 PLN tys.

Źródło: Emitent

Na dzień 30 listopada 2018 r. zobowiązania warunkowe występują w postaci czterech toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 1.003.858,49 zł. Zdaniem Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporu, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Pierwsze postępowanie dotyczy kwoty 770.162,12 zł i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte – utworzono rezerwę na część kwoty w wysokości 200.000,00 zł.

Drugie postępowanie dotyczy kwoty 4.920,00 zł i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Spółka nie tworzyła rezerwy w tym zakresie.

Trzecie postępowanie dotyczy kwoty 190.000,00 zł i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte - utworzono rezerwę na część kwoty w wysokości 50.000,00 zł.

Czwarte postępowanie dotyczy kwoty 38.776,37 zł i nie zostało jeszcze rozstrzygnięte - utworzono rezerwę na całą kwotę w wysokości 38.776,37 zł.

Emitent nie opisał w pkt. 20.7 Dokumentu Rejestracyjnego postępowań wskazanych w pkt. 3.2 Dokumentu Ofertowego, ponieważ nie spełniają one przyjętego w pkt. 20.7 kryterium 10% kapitałów własnych Emitenta, tj. kwoty 2.606.052,44 zł.

Pierwsze postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi z powództwa Państwa Pisarskich, pod sygnaturą II C 999/15. Przedmiotem sporu jest kwota 770.162,12 zł. Postępowanie nie zostało jeszcze rozstrzygnięte. Według osądu Zarządu Emitenta nie ma konieczności tworzenia na ten cel rezerw, gdyż pozew przeciwko Emitentowi jest całkowicie bezzasadny i nie będzie w przyszłości generować kosztów. Emitent wywiązał się bowiem w całości z zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Pomimo powyższego, stosując zasadę ostrożności, Zarząd Emitenta utworzył rezerwę na część kwoty stanowiącej przedmiot sporu – 200.000,00 zł.

3.3. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu**4.1. Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych**

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW 2.336.312 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda.

4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone oferowane lub dopuszczane do obrotu papiery wartościowe

Dopuszczane do obrotu papiery wartościowe zostały utworzone zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych i wydane 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. Akcje zostały pokryte majątkiem przekształcanej Spółki.

Na podstawie art. 562 KSH w zw. z art. 563 KSH i art. 577 § 1 KSH przekształcenie spółki kapitałowej wymaga uchwały powziętej przez zgromadzenie wspólników lub walne zgromadzenie. Uchwała o przekształceniu spółki powinna zawierać co najmniej: 1) typ spółki, w jaki spółka zostaje przekształcona, 2) wysokość kapitału zakładowego, 3) wysokość kwoty przeznaczonej na wypłaty dla wspólników nieuczestniczących w spółce przekształconej, która nie może przekraczać 10%

wartości bilansowej majątku spółki, 4) zakres praw przyznanych osobiście wspólnikom uczestniczącym w spółce przekształconej, jeżeli przyznanie takich praw jest przewidziane, 5) nazwiska i imiona członków zarządu spółki przekształconej oraz 6) zgodę na brzmienie statutu spółki przekształconej. Przekształcenie spółki kapitałowej w inną spółkę kapitałową następuje, jeżeli, oprócz ww. wymagań, 1) za przekształceniem spółki wypowiedzieli się wspólnicy reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego, większością trzech czwartych głosów, chyba że umowa albo statut przewiduje warunki surowsze, 2) spółka przekształcana ma zatwierdzone sprawozdania finansowe co najmniej za dwa ostatnie lata obrotowe, 3) przekształcana spółka akcyjna ma całkowicie pokryty kapitał zakładowy, 4) kapitał zakładowy spółki przekształconej będzie nie niższy od kapitału zakładowego spółki przekształcanej.

4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe oferowane lub dopuszczane do obrotu są papierami imiennymi czy też na okaziciela oraz czy mają one formę zdematerializowaną

Akcje dopuszczane do obrotu na rynku regulowanym są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Na Datę Prospektu 584 078 (słownie: pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące siedemdziesiąt osiem) Akcji serii A Emitenta ma formę zdematerializowaną. Pozostałe akcje dopuszczane w liczbie 1 752 234 (słownie: jeden milion siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści cztery) Akcji Serii A ulegną dematerializacji z chwilą ich zarejestrowania w depozycie papierów wartościowych na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A., ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa.

4.4. Waluta emitowanych papierów wartościowych

Akcje Emitenta wyemitowane zostały w polskich złotych (zł/PLN).

4.5. Opis praw, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami, związanych z akcjami oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki związane z papierami wartościowymi Emitenta są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób lub podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

Prawa majątkowe związane z akcjami Spółki

Z akcjami Spółki związane są następujące prawa o charakterze majątkowym:

Prawo do dywidendy to jest udział w zysku Spółki, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez WZ do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 KSH). Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut Emitenta nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z Akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy. Dzień dywidendy w spółce publicznej ustalany jest przez Walne Zgromadzenie i może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o wypłacie dywidendy (art. 348 § 4 KSH). Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale WZ. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Ustalając dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy, Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW.

Emitent jest obowiązany poinformować KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, oraz o terminach dnia dywidendy i terminie wypłaty poprzez formularz zgłoszeniowy przez dedykowaną stronę internetową Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. Dzień wypłaty może przypadać najwcześniej piątego dnia po dniu dywidendy.

KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje o: wysokości środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku z wypłatą dywidendy, łączną kwotą należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez Emitenta od dywidend wypłacanych za pośrednictwem uczestnika, liczbę podatników podatku dochodowego od osób prawnych, którym przysługuje prawo do dywidendy.

Zgodnie z treścią §112 ust. 1 „Szczegółowych Zasad Działania KDPW” w dniu wypłaty dywidendy Emitent obowiązany jest postawić do dyspozycji KDPW środki przeznaczone na realizację prawa do dywidendy do godz. 11.30 na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym.

Ponadto, zgodnie z §26 Regulaminu Giełdy, emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu giełdowego obowiązani są informować niezwłocznie GPW o zamierzeniach związanych z emitowaniem instrumentów finansowych, o których dopuszczenie do obrotu giełdowego zamierzają występować i wykonywaniem praw z instrumentów finansowych już notowanych, jak również o podjętych w tych przedmiotach decyzjach, oraz uzgadniać z Giełdą te decyzje w zakresie, w którym mogą mieć wpływ na organizację i sposób przeprowadzania czynności związanych z obrotem giełdowym, w tym

czynności związanych z notowaniem akcji z prawem poboru lub prawem do dywidendy, związanych z łączeniem, podziałem lub przekształcaniem emitenta, czy też zmianą wartości nominalnej instrumentów finansowych tego emitenta.

W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Stosownie do zasady IV.Z.16 rozdziału IV „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być ustalane w taki sposób, aby czas przypadający pomiędzy nimi był nie dłuższy niż 15 Dni Roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga uzasadnienia. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Dywidenda oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Polski, uzyskane przez zagranicznego akcjonariusza (zarówno osobę fizyczną jak i prawną), podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu, chyba że umowa w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarta przez Polskę z krajem miejsca siedziby lub zarządu akcjonariusza będącego osobą prawną lub z krajem miejsca zamieszkania akcjonariusza będącego osobą fizyczną stanowi inaczej.

Zryczałtowany podatek dochodowy (z zastosowaniem właściwej stawki) pobierany jest przez płatnika, a następnie przekazywany przez niego na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Płatnik tego podatku jest zobowiązany przesłać urzędowi skarbowemu deklarację o pobranym podatku oraz przygotować informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku, którą to informację przesyła akcjonariuszowi oraz urzędowi skarbowemu.

Płatnikiem podatku od dochodu (przychodu) z tytułu wypłaty dywidendy uzyskiwanego przez akcjonariuszy podatników będących osobami fizycznymi i osobami prawnymi są podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zastosowanie stawki wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe wyłącznie pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby (zarządu) lub zamieszkania zagranicznego akcjonariusza do celów podatkowych, uzyskanym od tego akcjonariusza zaświadczeniem (tzw. certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej. Co do zasady, obowiązek dostarczenia certyfikatu spółce wypłacającej dywidendę lub inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje przychody ze źródeł położonych w Polsce. Jak wskazano powyżej, certyfikat rezydencji ma służyć ustaleniu przez płatnika, czy ma prawo zastosować stawkę (bądź zwolnienie) ustaloną we właściwej umowie międzynarodowej czy też potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. W tym ostatnim przypadku, jeżeli zagraniczny akcjonariusz wykaże, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (do całkowitego zwolnienia włącznie), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku bezpośrednio od urzędu skarbowego.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień na temat stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Zgodnie z art. 349 KSH Statut Emitenta może upoważnić Zarząd do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeśli Emitent posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody rady nadzorczej. Statut Emitenta upoważnia Zarządu do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy po spełnieniu przesłanek i w trybie określonym w ww. przepisie (§ 14 ust. 2 Statutu Emitenta).

Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta.

Prawo poboru w ofertach subskrypcji papierów wartościowych tej samej klasy. Zgodnie z art. 433 § 1 KSH, akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji (prawo poboru). W przypadku wyemitowania przez Spółkę papierów wartościowych zamiennych na akcje, akcjonariuszom przysługuje także prawo poboru tych papierów wartościowych. W interesie Spółki Walne Zgromadzenie może uchwałą pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub części. Podjęcie takiej uchwały wymaga większości 4/5 głosów oddanych. Zgodnie z art. 433 § 2 KSH pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Podejmowanie uchwały o wyłączeniu prawa poboru nie jest konieczne, jeżeli uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale. Zgodnie z tym przepisem podejmowanie uchwały o pozbawieniu prawa poboru nie jest konieczne także wtedy, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji. Zgodnie z art. 474 § 1 KSH podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Majątek ten dzieli się między akcjonariuszy w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy. Statut Spółki nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.

Prawo do zbywania posiadanych Akcji. Statut Spółki nie przewiduje żadnych ograniczeń w tym zakresie.

Prawo do obciążania posiadanych Akcji zastawem lub użytkowaniem. W okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez podmioty uprawnione zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 KSH). Zgodnie z §8 ust. 4 Statutu Spółki przyznanie prawa głosu zastawnikowi lub użytkownikowi akcji wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółki.

Prawo do umorzenia akcji. Akcje mogą być umorzone albo za zgodą akcjonariusza w drodze jej nabycia przez spółkę (umorzenie dobrowolne), albo bez zgody akcjonariusza (umorzenie przymusowe). Umorzenie dobrowolne nie może być dokonane częściej niż raz w roku obrotowym. W świetle § 9 Statutu Emitenta Akcje Spółki mogą być umarzone w drodze nabycia akcji własnych przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) na warunkach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w uchwałach Walnego Zgromadzenia. 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. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji celów określonych w art. 362 § 1 KSH.

Prawo do zamiany akcji. W świetle § 9 ust. 6 Statutu Emitenta, 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.

Prawa korporacyjne związane z Akcjami Spółki

Z Akcjami Spółki związane są następujące prawa korporacyjne:

Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) oraz prawo do głosowania na WZ (art. 411 § 1 KSH), przy czym prawo uczestniczenia w WZ spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą WZ (dzień rejestracji uczestnictwa w WZ) (art. 406¹ KSH), które zwróciły się do podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych z żądaniem wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 406³ KSH). Każdej akcji przysługuje jeden głos na WZ (art. 411 KSH).

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Akcje na okaziciela mające postać dokumentu, dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, iż dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa na walnym zgromadzeniu.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa po walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu zawiera:

- firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia,
- liczbę akcji,
- rodzaj i kod akcji,
- firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje,
- wartość nominalną akcji,
- imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji,
- siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji,
- cel wystawienia zaświadczenia,
- datę i miejsce wystawienia zaświadczenia,
- podpis osoby uprawnionej do wystawienia zaświadczenia.

Zgodnie z art. 340 § 3 KSH w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi.

Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH). Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411³ KSH akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw przyznane jest akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 KSH). Żądanie takie, powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nie zostanie zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, sąd rejestrowy może, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem (art. 400 § 3 KSH).

Prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. Akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia (art. 399 § 3 KSH).

Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 KSH). Żądanie powinno zawierać uzasadnienie projektu uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad (art. 401 § 1 KSH).

Prawo do złożenia, w terminie 21 dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, wniosku o umieszczenie określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia, przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 KSH).

Prawo do zgłaszania Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, przyznane akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 4 KSH).

Prawo do zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422–427 KSH.

Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

- zarządowi, radzie nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwałom, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu – wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemej,
- akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu,
- akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

W przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwałach, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Podmiotom wskazanym powyżej przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami; zgodnie z art. 385 § 3 KSH na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą część kapitału zakładowego wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Prawo do żądania zbadania przez biegłego na koszt Emitenta określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych); uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZ (art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie). Akcjonariusze mogą w tym celu żądać zwołania Nadzwyczajnego WZ lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego WZ. Jeżeli WZ nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie, wnioskodawcy mogą wystąpić

o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych do Sądu Rejestrowego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 KSH, podczas obrad WZ Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad WZ i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji (art. 429 KSH).

Prawo do imiennego świadectwa depozytowego, wystawionego zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, przysługujące akcjonariuszowi spółki publicznej, posiadającemu akcje zdematerializowane oraz prawo tego akcjonariusza do imiennego zaświadczenia o prawie uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej (art. 328 § 6 KSH).

Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz sprawozdania z badania biegłego rewidenta najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH). Akcjonariusz może również żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana (art. 407 § 1¹ KSH).

Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 KSH).

Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję złożoną z co najmniej trzech osób. Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji (art. 410 § 2 KSH).

Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH).

W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania walnego zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, a przy każdej uchwale: liczbę akcji, z których oddano ważne głosy, procentowy udział tych akcji w kapitale zakładowym, łączną liczbę ważnych głosów, liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz zgłoszone sprzeciwy. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia oraz listę akcjonariuszy głosujących korespondencyjnie lub w inny sposób przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd dołącza do księgi protokołów (421 § 2 KSH).

Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 KSH, jeżeli Spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę. Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.

Prawo przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia lokalu Spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o którym. mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (w przypadku podziału Spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia Spółki).

Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 KSH).

Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych (księga akcyjna), do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę i adres akcjonariusza albo adres do doręczeń, wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu.

Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby Akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH).

4.6. Podstawy emisji oferowanych lub dopuszczanych papierów wartościowych

**Uchwała Nr 21/21/06/2018
Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki HM INWEST S.A. z siedzibą w Warszawie
z dnia 21 czerwca 2018 roku**

w sprawie upoważnienia do zawarcia umowy o rejestrację niezarejestrowanych akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych i ich dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Działając na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 3a i 3b ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 512) oraz art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1768) Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia, co następuje:

§1

Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie wszystkich akcji Spółki, tj. 2.336.312 (słownie: dwóch milionów trzystu trzydziestu sześciu tysięcy trzystu dwunastu) akcji zwykłych na okaziciela serii A, do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§2

Walne Zgromadzenie Spółki postanawia o dematerializacji 1.752.234 akcji serii A Spółki.

§3

Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych mających na celu dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A, w tym do:

- 1) zawarcia umowy o rejestrację 1.752.234 (jeden milion siedemset pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście trzydzieści cztery) niezarejestrowanych akcji Spółki w depozycie papierów wartościowych;
- 2) złożenia odpowiednich wniosków lub zawiadomień do Komisji Nadzoru Finansowego, w szczególności mających na celu uzyskanie decyzji w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego,
- 3) podjęcia wszelkich niezbędnych działań związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem wszystkich akcji Spółki o których mowa w § 1, notowanych dotychczas w Alternatywnym Systemie Obrotu NewConnect, do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§4

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Uchwała Zgromadzenia Wspólników spółki „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 9 lutego 2012 r. w sprawie przekształcenia spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w spółkę pod firmą „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie:

Uchwała nr 1:-----

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w sprawie przekształcenia spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w spółkę pod firmą „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i o warunkach przekształcenia oraz zgodzie na brzmienie statutu spółki akcyjnej. -----

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 562 oraz 563 Kodeksu spółek handlowych, zgodnie z planem przekształcenia tej Spółki, załączonymi do niego projektami uchwał: w sprawie jej przekształcenia oraz projektem statutu spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie niniejszym postanawia przekształcić **spółkę pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000208337 w spółkę akcyjną pod firmą „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. -----

§ 2.

Kapitał zakładowy spółki przekształcanej - spółki akcyjnej – wynosi **2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) złotych** i dzieli się na 2.336.312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, każda o wartości nominalnej **1 (jeden) złoty**.-----

§ 3.

W zamian za 1 (jeden) udział w spółce przekształcanej – spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 556 (pięćset pięćdziesiąt sześć) złotych, każdy ze wspólników spółki przekształcanej otrzyma 599,05436 (pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 5436/100000) akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.-----

Łącznie za posiadane przez siebie udziały w spółce przekształcanej:-----

1) **Piotr Hofman** – obejmie 1.168.156 (jeden milion sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto pięćdziesiąt sześć) akcji na okaziciela zwykłych serii A spółki przekształconej o wartości nominalnej 1 (jeden) złotych każda, stanowiących 50% wartości kapitału zakładowego, o łącznej wartości 1.168.156 (jeden milion sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto pięćdziesiąt sześć) złotych,-----

2) **Jarosław Mielcarz** – obejmie 1.168.156 (jeden milion sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto pięćdziesiąt sześć) akcji na okaziciela zwykłych serii A spółki przekształconej o wartości nominalnej 1 (jeden) złotych każda, stanowiących 50% wartości kapitału zakładowego, o łącznej wartości 1.168.156 (jeden milion sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto pięćdziesiąt sześć) złotych.-----

§ 4.

Z uwagi na fakt, że wszyscy wspólnicy spółki przekształconej spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zamierzają uczestniczyć w spółce przekształconej – „HM Inwest” Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie i złożą oświadczenie o przystąpieniu do spółki przekształconej, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie określa wysokości kwoty przeznaczonej na wypłaty dla wspólników nie uczestniczących w spółce przekształconej, o której to kwocie mowa w art. 563 pkt 3) Kodeksu spółek handlowych.-----

§ 5.

W pierwszym Zarządzie spółki przekształconej – „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - będą sprawowały funkcje następujące osoby, które niniejszym zostają powołane do sprawowania tychże funkcji: -----

- 1) Piotr Hofman jako Prezes Zarządu, -----
- 2) Jarosław Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu.-----

§ 6.

W Radzie Nadzorczej spółki przekształconej - „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie - będą sprawowały funkcje następujące osoby, które niniejszym zostają powołane do sprawowania przedmiotowych funkcji: ---

- 1) Urszula Hofman jako Przewodniczący Rady Nadzorczej, -----
- 2) Marcin Mielcarz jako Członek Rady Nadzorczej, -----
- 3) Rafał Cubrzyński jako Członek Rady Nadzorczej.-----

§ 7.

Wspólnikom uczestniczącym w spółce przekształconej nie zostały przyznane żadne prawa osobiste. -----

§ 8.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wyraża zgodę na brzmienie statutu spółki pod firmą „HM Inwest” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. -----

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu tajnym oddano 3.900 głosów za, głosów przeciw i wstrzymujących się nie było, wobec czego powyższa uchwała została podjęta. -----

4.7. Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

4.8. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

4.8.1 Ograniczenia wynikające ze statutu

Statut Emitenta nie przewiduje żadnych ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych Emitenta.

4.8.2 Ograniczenia wynikające z ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz Rozporządzenia MAR

Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym oraz obrót papierami wartościowymi Emitenta jako spółki publicznej będzie podlegał ograniczeniom wynikającym z Ustawy o Ofercie oraz z Ustawy o Obrocie, a także bezpośrednio stosowanego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie MAR) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży na podstawie tej oferty z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Ustawie o Ofercie, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Zgodnie z rozporządzeniem MAR osoby pełniące obowiązki zarządcze nie mogą dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych emitenta, albo instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych w okresie zamkniętym tj. 30 dni przed przekazaniem raportu okresowego. Emitent może zezwolić na dokonywanie transakcji w trakcie okresu zamkniętego: (i) na podstawie indywidualnych przypadków z powodu istnienia wyjątkowych okoliczności, takich jak poważne trudności finansowe; (ii) z powodu cech danej transakcji dokonywanej w ramach programu akcji pracowniczych, programów oszczędnościowych, kwalifikacji lub uprawnień do akcji, lub też transakcji, w których korzyść związana z danym papierem wartościowym nie ulega zmianie lub cech transakcji z nimi związanych. Zgodnie z rozporządzeniem MAR osoby pełniące obowiązki zarządcze, osoby blisko związane z osobami pełniącymi obowiązki zarządcze zobowiązane są do powiadamiania o transakcjach zawieranych na własny rachunek dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub praw pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, jak również w alternatywnym systemie obrotu oraz zorganizowanych platformach obrotu. Osoby zobowiązane informują emitenta oraz KNF; emitent podaje informacje o transakcji do publicznej wiadomości. Emitenci: (i) informują osoby pełniące obowiązki zarządcze o ich obowiązkach dot. powiadamiania o transakcjach, (ii) sporządzają listę wszystkich osób pełniących obowiązki zarządcze oraz osób blisko z nimi związanych. Osoby pełniące obowiązki zarządcze -informują osoby blisko z nimi związane o ich obowiązkach dot. powiadamiania o transakcjach. Rozporządzenie MAR nie definiuje wysokości pieniężnych kar administracyjnych nakładanych z tytułu naruszeń obowiązków, jednak określa wspólne wymogi dla państw członkowskich UE przez wskazanie górnych granic sankcji, które są znacząco wyższe niż obecnie obowiązujące w prawie polskim (osoba fizyczna 500 tys. euro, osoby prawne – 1 milion euro).

Zgodnie z art. 69 Ustawy o Ofercie każdy:

- kto osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, lub
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do obrotu na innym rynku regulowanym lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji, przy czym za dni sesyjne uważa się dni sesyjne ustalone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ogłoszone przez

KNF w drodze publikacji na stronie internetowej. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie a także podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki oraz o osobach o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. c Ustawy o Ofercie. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, o liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy podmiot posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać wymienione w niniejszym zdaniu informacje odrębnie dla każdego rodzaju. Zawiadomienie powinno zawierać również informację o liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 2 Ustawy o Ofercie, do których nabycia jest uprawniony lub zobowiązany jako posiadacz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie, oraz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, które nie są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych, dacie ich wygaśnięcia oraz dacie lub terminie, w którym nastąpi lub może nastąpić nabycie akcji, a także o liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 3 Ustawy o Ofercie, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się instrumenty finansowe, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych oraz dacie wygaśnięcia tych instrumentów finansowych oraz o łącznej sumie liczby głosów wskazanych na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 2, 7 i 8 Ustawy o Ofercie i jej procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów. Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim. Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozrachunku w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego lub pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej.

Ponadto obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie powstają w przypadku gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia. Nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa – w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub które odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w pkt 1, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne. W przypadku instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 Ustawy o Ofercie, liczba głosów posiadanych w spółce publicznej odpowiada liczbie głosów wynikających z akcji, do których nabycia uprawniony lub zobowiązany jest posiadacz tych instrumentów finansowych. W przypadku instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, które są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, liczba głosów posiadanych w spółce publicznej, związanych z tymi instrumentami finansowymi, odpowiada iloczynowi liczby głosów wynikających z akcji, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się te instrumenty finansowe, oraz współczynnika delta danego typu instrumentu finansowego. Wartość współczynnika delta określa się zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2015/761 z dnia 17 grudnia 2014 r. uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do określonych regulacyjnych standardów technicznych stosowanych do znaczących pakietów akcji. Obowiązki, o których mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie, powstają również w przypadku wykonania uprawnienia do nabycia akcji spółki publicznej, mimo złożenia uprzednio zawiadomienia zgodnie z art. 69b ust. 1 Ustawy o Ofercie, jeżeli wskutek nabycia akcji łączna liczba głosów wynikających z akcji tego samego emitenta osiąga lub przekracza progi ogólnej liczby głosów w spółce publicznej określone w art. 69 Ustawy o Ofercie.

Przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2, wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w art. 74 (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie).

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo
- do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów

chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji (art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie).

Obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym, że termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 Ustawy o Ofercie).

Przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie, z zastrzeżeniem ust. 2, w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie),

W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest zobowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie nabył, po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu, kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub w wyniku wykonania obowiązku o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie (art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie). Przepis art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio do podmiotu, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej.

Obowiązek, o którym mowa w art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym, że termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 Ustawy o Ofercie).

Zgodnie z art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie, obowiązki wskazane w art. 73 Ustawy o Ofercie nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej oraz w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Zgodnie z art. 75 ust. 3 Ustawy o Ofercie obowiązki, o których mowa w art. 73 i art. 74 tej ustawy, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej, w tym przypadku nie stosuje się art. 5 Ustawy o Ofercie;
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych,
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia, polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie;
- w przymusowej restrukturyzacji.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie, przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych.

Zgodnie z art. 76 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania, o którym mowa w art. 73 Ustawy o Ofercie, mogą być nabywane wyłącznie akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne, które są zdematerializowane lub obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania, o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane akcje innej spółki albo inne zdematerializowane zbywalne papiery wartościowe dające prawo głosu w spółce. W przypadku, gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie, po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1–3 Ustawy o Ofercie.

Stosownie do art. 77 ust. 1 Ustawy o Ofercie ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność

maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 Dni Roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje i dołączenia do niego treści wezwania (art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie). Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu (art. 77 ust. 3 Ustawy o Ofercie). Po ogłoszeniu wezwania, podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazują informację o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, odpowiednio przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku ich braku, bezpośrednio pracownikom (art. 77 ust. 5 Ustawy o Ofercie). W przypadku gdy akcje będące przedmiotem wezwania są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz w innym państwie członkowskim, podmiot ogłaszający wezwanie jest obowiązany zapewnić na terytorium tego państwa szybki i łatwy dostęp do wszelkich informacji i dokumentów, które są przekazane do publicznej wiadomości w związku z wezwaniem, w sposób określony przepisami państwa członkowskiego (art. 77 ust. 6 Ustawy o Ofercie). Po otrzymaniu zawiadomienia KNF może, najpóźniej na 3 Dni Robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni (art. 78 ust. 1 Ustawy o Ofercie). Żądanie KNF doręczone podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, za pośrednictwem którego jest ogłoszone i prowadzone wezwanie, uważa się za doręczone podmiotowi obowiązanyemu do ogłoszenia wezwania. W okresie pomiędzy dokonaniem zawiadomienia, o którym mowa powyżej, a zakończeniem wezwania podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać akcji spółki, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania oraz nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie (art. 77 ust. 4 Ustawy o Ofercie). Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie jest obowiązany zawiadomić w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania (art. 77 ust. 7 Ustawy o Ofercie).

Cena akcji proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 73 i art. 74 Ustawy o Ofercie, powinna zostać ustalona na zasadach określonych w art. 79 Ustawy o Ofercie.

Wymienione wyżej obowiązki, zgodnie z brzmieniem art. 87 Ustawy o Ofercie, spoczywają również na:

- podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej,
- funduszu inwestycyjnym, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - o inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - o inne fundusze inwestycyjne lub alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- alternatywnej spółce inwestycyjnej – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych,
 - inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - o przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie,
 - o w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych, w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - o przez osobę trzecią, z którą podmiot ten zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu,

- pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących dyspozycji co do sposobu głosowania,
- wszystkich podmiotach łącznie, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków,
- podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyższym, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach,
- pełnomocniku niebędącym firmą inwestycyjną, upoważnionym do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych.

W przypadkach wskazanych w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 Ustawy o Ofercie, obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie, domniemywa się w przypadku posiadania akcji spółki publicznej przez:

- małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli,
- osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,
- jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

Ponadto obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie wyliczonych wyżej obowiązków, wlicza się:

- po stronie podmiotu dominującego – liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne,
- po stronie pełnomocnika, który został upoważniony do wykonywania prawa głosu w przypadku gdy akcjonariusz nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania – liczbę głosów z akcji spółki, objętych tym pełnomocnictwem,
- liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisów prawa,
- po stronie pełnomocnika, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 7 Ustawy o Ofercie, wlicza się liczbę głosów posiadanych przez mocodawcę wynikających z akcji zapisanych na rachunkach papierów wartościowych, w zakresie których pełnomocnik ma umocowanie.

Podmiot obowiązany do wykonania obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie nie może do dnia ich wykonania bezpośrednio lub pośrednio nabywać lub obejmować akcji spółki publicznej, w której przekroczył określony w tych przepisach próg ogólnej liczby głosów.

Stosownie do art. 90 Ustawy o Ofercie przepisów rozdziału 4 tej ustawy, dotyczącego znacznych pakietów akcji spółek publicznych, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji przez firmę inwestycyjną, w celu realizacji określonych regulaminami, o których mowa odpowiednio w art. 28 ust. 1 Ustawy o Obrocie, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji przez firmę inwestycyjną w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie, które łącznie z akcjami już posiadаныmi w tym celu uprawniają do wykonywania mniej niż 10% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, o ile:

- prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane oraz
- firma inwestycyjna, w terminie 4 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy z emitentem o realizację zadań, o których mowa w ust. 1, zawiadomi organ państwa macierzystego, o którym mowa w art. 55a Ustawy o Ofercie, właściwy dla emitenta, o zamiarze wykonywania zadań związanych z organizacją rynku regulowanego oraz
- firma inwestycyjna zapewni identyfikację akcji posiadanych w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1

Przepisów rozdziału 4 ustawy, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70 oraz art. 89 w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w drodze krótkiej sprzedaży, o której mowa w art. 3 pkt 47 Ustawy o Obrocie.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania akcji:

1) w ramach systemu zabezpieczania płynności rozliczania transakcji, na zasadach określonych przez:

- Krajowy Depozyt w regulaminie, o którym mowa w art. 50 Ustawy o Obrocie;

- spółkę, której Krajowy Depozyt przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w regulaminie, o którym mowa w art. 48 ust. 15 tej ustawy;
 - spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową w regulaminie, o którym mowa w art. 68b ust. 2 Ustawy o Obrocie.
- 2) przez Krajowy Depozyt, spółkę, w której Krajowy Depozyt przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową – w ramach dokonywanych przez nie rozliczeń transakcji.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się do podmiotu dominującego towarzystwa funduszy inwestycyjnych, podmiotu dominującego spółki zarządzającej oraz podmiotu dominującego firmy inwestycyjnej, wykonujących czynności, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. b, Ustawy o Ofercie pod warunkiem, że:

- towarzystwo funduszy inwestycyjnych, spółka zarządzająca lub firma inwestycyjna wykonują przysługujące im w związku z zarządzanymi portfelami prawa głosu niezależnie od podmiotu dominującego;
- podmiot dominujący nie udziela bezpośrednio lub pośrednio żadnych instrukcji co do sposobu głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej;
- podmiot dominujący przekazuje do Komisji oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w punktach powyżej, wraz z listą zależnych towarzystw funduszy inwestycyjnych, spółek zarządzających oraz firm inwestycyjnych zarządzających portfelami ze wskazaniem właściwych organów nadzoru tych podmiotów.

Powyższe postanowienie stosuje się odpowiednio do podmiotu dominującego mającego siedzibę w państwie niebędącym państwem członkowskim, który prowadzi działalność równoważną z działalnością spółki zarządzającej mającej siedzibę na terytorium państwa członkowskiego lub który wykonuje czynności polegające na zarządzaniu portfelami instrumentów finansowych.

Warunki, o których mowa w art. 90 ust. 1d pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie uważa się za spełnione, jeżeli:

- struktura organizacyjna podmiotu dominującego oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych lub firmy inwestycyjnej zapewnia niezależność wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej;
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub firmę inwestycyjną, działają niezależnie;
- w przypadku gdy podmiot dominujący zawarł z towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną umowę o zarządzanie portfelem instrumentów finansowych – w relacjach pomiędzy tym podmiotem a towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną zachowana zostaje niezależność.

Przepisów art. 69-69b nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji własnych przez spółkę publiczną lub podmiot działający na jej rachunek lub w jej imieniu, pod warunkiem że to nabywanie lub zbywanie odbywać się będzie w trybie, terminie i na warunkach określonych w przepisach rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. wykonującego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do zwolnień dla programów odkupu i stabilizacji instrumentów finansowych (Dz. Urz. UE L 336 z 23 grudnia 2003, str. 33, z późn. zm.; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 6, t. 6, str. 342), w ramach stabilizacji instrumentów finansowych, oraz że prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane ani w żaden inny sposób wykorzystywane w celu wpływania na zarządzanie emitentem.

Przepisów art. 69-69b nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez bank krajowy, instytucję kredytową lub firmę inwestycyjną, do portfela handlowego w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27 czerwca 2013, str. 1, z późn. zm.), jeżeli:

- udział w ogólnej liczbie głosów związany z posiadanymi instrumentami finansowymi stanowi mniej niż 5% ogólnej liczby głosów oraz
- prawa głosu wynikające z akcji znajdujące się w portfelu handlowym nie są wykonywane.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70 oraz art. 89 w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się w przypadku udzielenia pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 4 Ustawy o Ofercie, dotyczącego wyłącznie jednego walnego zgromadzenia. Zawiadomienie składane w związku z udzieleniem lub otrzymaniem takiego pełnomocnictwa powinno zawierać informację dotyczącą zmian w zakresie praw głosu po utracie przez pełnomocnika możliwości wykonywania prawa głosu.

Ponadto przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70 Ustawy o Ofercie oraz art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie, w zakresie dotyczącym art. 69 tej ustawy, nie stosuje się również w przypadku porozumień dotyczących nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, w celu wspólnego wykonania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i 85 Ustawy o Ofercie oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, art. 425 i art. 429 § 1 KSH

Ustawa o Obrocie reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, wynikających z ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych w sposób następujący:

- na każdego kto, wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, w czasie trwania okresu zamkniętego, dokonuje transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji, karę pieniężną do wysokości 2 072 800 zł (art. 174 ust. 1 ustawy),
- na każdego kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
 - 1) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2 072 800 zł;
 - 2) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4 145 600 zł.(art. 175 ust. 1 Ustawy o Obrocie).

Ustawa o Ofercie reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa wyżej, w sposób następujący:

- zgodnie z art. 89 Ustawy o Ofercie prawo głosu z:
- akcji spółki publicznej, będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 69 ustawy (art. 89 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie),
- wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 ustawy (art. 89 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie),
- akcji spółki publicznej nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie (art. 89 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Ofercie),

nie może być wykonywane, a jeśli zostało wykonane wbrew zakazowi, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw;

Podmiot, który przekroczył próg ogólnej liczby głosów, w przypadku o którym mowa odpowiednio w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5, nie może wykonywać prawa głosu z wszystkich akcji spółki publicznej, chyba że wykona w terminie obowiązki określone w tych przepisach (art. 89 ust. 2 Ustawy o Ofercie).

Zakaz wykonywania prawa głosu, o którym mowa w art. 89 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 Ustawy o Ofercie, dotyczy także wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie albo nie wykonał obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie (art. 89 ust. 2a Ustawy o Ofercie). W przypadku nabycia lub objęcia akcji spółki publicznej z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 77 ust. 4 pkt 3 albo art. 88a, albo niezgodnie z art. 77 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie podmiot, który nabył lub objął akcje, oraz podmioty od niego zależne nie mogą wykonywać prawa głosu z tych akcji (art. 89 ust. 2b Ustawy o Ofercie).

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 89 ust. 1–2b Ustawy o Ofercie, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw (art. 89 ust. 3 Ustawy o Ofercie).

Zgodnie z art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie na każdego, kto:

- przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 73 i art. 74 Ustawy o Ofercie,
- nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie wykonuje w terminie obowiązku zbycia akcji w przypadkach, o których mowa w art. 73 ust. 2 lub 3 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadku, o którym mowa w art. 90a ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie, w określonym w nim terminie, nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania, albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji, w przypadkach określonych w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie,
- w wezwaniu, o którym mowa w art. 73, art. 74 lub art. 91 ust. 6, proponuje cenę niższą, niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie,
- bezpośrednio lub pośrednio nabywa lub obejmuje akcje z naruszeniem art. 77 ust. 4 pkt 1 lub 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie,

- nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 73, art. 74, art. 79 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie,
- dokonuje przymusowego wykupu niezgodnego z zasadami, o których mowa w art. 82 Ustawy o Ofercie,
- nie czyni zadość żądaniu, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie,
- wbrew obowiązкови określoneму w art. 86. ust. 1 Ustawy o Ofercie nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
- nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 90a ust. 3 Ustawy o Ofercie – dopuszcza się czynów, o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej,
- dopuszcza się czynów, o których mowa powyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej

KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 000 000 złotych, przy czym może być ona nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej oraz odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki.

W decyzji, o której mowa, KNF może zobowiązać podmiot dopuszczający się naruszenia do zaniechania lub powstrzymania się od podejmowania działań stanowiących naruszenie lub wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej.

Na każdego, kto nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 - 69b Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, Komisja może nałożyć karę pieniężną: (1) w przypadku osób fizycznych -do wysokości 1 000 000 zł; (2) w przypadku innych podmiotów -do wysokości 5 000 000 zł albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 000 000 zł. W decyzji, o której mowa, Komisja Nadzoru Finansowego może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej, i w razie bezskutecznego upływu tego terminu powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

4.8.3 Obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji wynikający z ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz odpowiedzialność z tytułu niedochowania tego obowiązku

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1 000 000 000 EUR lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50 000 000 EUR.

Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość denominowana w euro podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji lub nałożenia kary (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Obowiązek zgłoszenia dotyczy m.in. zamiaru: przejęcia – m.in. poprzez nabycie lub objęcie akcji – bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców.

Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

1) jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 EUR;

1a) jeżeli obrót żadnego z przedsiębiorców, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 lub 3, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;

1b) polegającej na przejęciu kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej oraz jednocześnie nabyciu części mienia przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej grupy kapitałowej - jeżeli obrót przedsiębiorcy lub przedsiębiorców, nad którymi ma nastąpić przejęcie kontroli, i obrót realizowany przez nabywane części mienia nie przekroczył łącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;

2) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:

- a) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
- b) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć w drodze decyzji termin, jeżeli udowodni ona, że odsprzedaż akcji nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przed upływem roku od dnia ich nabycia.

3) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wiarytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży,

4) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana,

5) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują: wspólnie łączący się przedsiębiorcy, przedsiębiorca przejmujący kontrolę, wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy lub przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy. Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia.

Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji – koncentracja nie została dokonana.

4.8.4 Obowiązek w zakresie kontroli koncentracji, wynikający z Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w Sprawie Koncentracji. Rozporządzenie powyższe reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw i powiązanych z nimi podmiotów, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji obejmuje jedynie takie koncentracje, w wyniku których dochodzi do trwałej zmiany struktury własności w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po:

- zawarciu odpowiedniej umowy,
- ogłoszeniu publicznej oferty, lub
- przejęciu większościowego udziału.

Zawiadomienie Komisji Europejskiej może mieć również miejsce w przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Zawiadomienie Komisji niezbędne jest do uzyskania zgody na dokonanie takiej koncentracji.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada wymiar wspólnotowy w przypadku gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5 mld EUR, oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 250 mln EUR, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada również wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2,5 mld EUR,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących – w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR, z czego łączny obrót co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi co najmniej 25 mln EUR, oraz

- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln EUR, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Uznaje się, że koncentracja nie występuje w przypadku gdy:

- instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje i obrót papierami wartościowymi, prowadzone na własny rachunek lub na rachunek innych, czasowo posiadają papiery wartościowe nabyte w przedsiębiorstwie w celu ich odsprzedaży, pod warunkiem że nie wykonują one praw głosu w stosunku do tych papierów wartościowych w celu określenia zachowań konkurencyjnych przedsiębiorstwa lub pod warunkiem że wykonują te prawa wyłącznie w celu przygotowania zbycia całości lub części tego przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź zbycia tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem że wszelkie takie zbycie następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia; okres ten może być przedłużony przez Komisję działającą na wniosek, w przypadku gdy takie instytucje lub firmy udowodnią, że zbycie nie było w zasadzie możliwe w ciągu tego okresu,
- kontrolę przejmuje osoba upoważniona przez władze publiczne zgodnie z prawem Państwa Członkowskiego dotyczącym likwidacji, upadłości, niewypłacalności, umorzenia długów, postępowania układowego lub analogicznych postępowań,
- działania określone w ust. 1 lit. b) przeprowadzane są przez holdingi finansowe, określone w art. 5 ust. 3 czwartej dyrektywy Rady 78/660/EWG z dnia 25 lipca 1978 r. ustanowionej w oparciu o art. 54 ust. 3 lit. g) Traktatu, w sprawie rocznych sprawozdań finansowych niektórych rodzajów spółek⁶), jednakże pod warunkiem że prawa głosu w odniesieniu do holdingu wykonywane są, w szczególności w stosunku do mianowania członków organów zarządzających lub nadzorczych przedsiębiorstw, w których mają one udziały, wyłącznie w celu zachowania pełnej wartości tych inwestycji, a nie ustalania, bezpośrednio lub pośrednio, zachowania konkurencyjnego tych przedsiębiorstw.

4.9. Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu i odkupu w odniesieniu do papierów wartościowych

Obowiązujące Emitenta instytucje przymusowego wykupu oraz przymusowego odkupu papierów wartościowych reguluje Ustawa o Ofercie.

Zgodnie z art. 82 Ustawy o Ofercie akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami zależnymi od niego lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji. Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu, a ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 Dni Roboczych przed dniem rozpoczęcia przymusowego wykupu, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, a jeżeli akcje spółki są notowane na kilku rynkach regulowanych – wszystkich tych spółek. Do zawiadomienia dołącza się informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Na podstawie art. 83 Ustawy o Ofercie, akcjonariusz spółki publicznej może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie to składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza i są mu zobowiązani, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, a także solidarnie każda ze stron porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

4.10. Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz bieżącego roku obrotowego

W ciągu ostatniego oraz w ciągu bieżącego roku obrotowego nie były przeprowadzane publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta.

4.11. Informacje na temat potrącania u źródła podatków od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych

Podane niżej informacje mają charakter ogólny. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

4.11.1. Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego z dywidendy

Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych z dywidendy przez osoby fizyczne

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodów z tytułu dywidendy odbywa się według następujących zasad, określonych przez przepisy Ustawy o PIT:

- podstawę opodatkowania stanowi cały przychód uzyskany z tytułu dywidendy,
- przychodu z tytułu dywidendy nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT (art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT),
- podatek wynosi 19% uzyskanego przychodu (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT), o ile odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowi inaczej. Warunkiem zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest przedstawienie przez akcjonariusza certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez organy podatkowe właściwe według siedziby akcjonariusza,

Zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 5 Ustawy o PIT, 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.

Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych z dywidendy przez osoby prawne

Opodatkowanie podatkiem dochodowym osób prawnych odbywa się według następujących zasad, określonych w ustawie o CIT:

- 1) podstawę opodatkowania stanowi cały przychód z tytułu dywidendy,
- 2) podatek wynosi 19% otrzymanego przychodu (art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT), o ile odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowi inaczej. Warunkiem zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest przedstawienie przez akcjonariusza certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez organy podatkowe właściwe według siedziby akcjonariusza,
- 3) zwalnia się od podatku dochodowego przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki (art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT):
 - a) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
 - b) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt a, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,
 - c) spółka, o której mowa w pkt b, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt a,
 - d) spółka, o której mowa w pkt b, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Zwolnienie ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o CIT, nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w ustalonej wysokości, nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia. Warunkiem zwolnienia dywidend z podatku jest przedstawienie

przez akcjonariusza certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez organy podatkowe właściwe według siedziby akcjonariusza oraz złożenie oświadczenia dotyczącego opodatkowania dochodów akcjonariusza w państwie jego siedziby. Zwolnienie o którym mowa powyżej, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany.

Zwolnienie stosuje się odpowiednio do podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o CIT.

W przypadku dywidendy uzyskanej z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, do pobrania podatku zobowiązany jest podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, jeśli za pośrednictwem tego podmiotu następuje wypłata należności. Podatek jest pobierany w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego. (art. 26 ust. 2c i 2d Ustawy o CIT).

4.11.2. Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze sprzedaży papierów wartościowych

Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży papierów wartościowych

Od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych w tym z realizacji praw wynikających z tych instrumentów, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji), z odpłatnego zbycia udziałów w spółdzielni oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbycie udziałów (akcji), udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, jest:

- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 pkt 1 lit. b Ustawy o Obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a Ustawy o PIT,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a Ustawy o PIT,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) albo udziałów w spółdzielni a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f oraz art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38c Ustawy o PIT,
- różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 Ustawy o PIT a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e Ustawy o PIT,
- różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f Ustawy o PIT

- osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14 Ustawy o PIT, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PIT).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

Opodatkowanie dochodów osób prawnych ze sprzedaży papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów

wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku.

Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6–7 Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

4.11.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Co do zasady sprzedaż akcji dopuszczonych do publicznego obrotu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka, w świetle art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o PCC, wynosi 1%.

W myśl przepisu art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC, sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym albo dokonywana za pośrednictwem takich firm lub zagranicznych firm inwestycyjnych albo dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego albo dokonywana poza takim obrotem przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie stanowi czynność cywilnoprawną zwolnioną z podatku od czynności cywilnoprawnych.

4.11.4. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub

b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

4.11.5. Ryzyko podatkowe wynikające ze znowelizowanego art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o CIT

Wobec wejścia w życie w dniu 1 stycznia 2018 roku art. 2 pkt 13 lit. a tiret trzecie ustawy z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U.2017.2175) („Nowelizacja”), zmianie uległo dotychczasowe brzmienie art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o CIT.

Przed 1 stycznia 2018 roku, zgodnie z przywołaną regulacją, przychodami (z zastrzeżeniem art. 12 ust. 3 i 4 oraz 14 ustawy o CIT), była w szczególności wartość wkładu określona w statucie lub umowie spółki, a w razie ich braku wartość wkładu określona w innym dokumencie o podobnym charakterze - w przypadku wniesienia do spółki albo do spółdzielni wkładu niepieniężnego w innej postaci niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część. Tym samym przed wejściem w życie Nowelizacji wniesienie wkładu pieniężnego nie było opodatkowaniem.

Od 1 stycznia 2018 r., jako że w następstwie Nowelizacji z art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o CIT wykreślona została część odnosząca się do wkładów niepieniężnych oraz z uwagi na okoliczność, że wkład może być również pieniężny, przychodem podlegającym opodatkowaniu jest również wniesienie do spółek wkładów pieniężnych.

Zatem, w świetle aktualnych przepisów ustawy o CIT, opodatkowaniu podlega wniesienie do spółek kapitałowych zarówno wkładów niepieniężnych (aportów), jak i wkładów pieniężnych. Już w momencie wniesienia wkładu pieniężnego do Emitenta po stronie akcjonariuszy Emitenta powstanie przychód, od którego będą musieli odprowadzić podatek.

4.11.6. Odpowiedzialność płatnika

Emitent zwraca uwagę, iż płatnik ponosi odpowiedzialność za potrącanie podatku od dochodu uzyskiwanego przez akcjonariuszy podatników z papierów wartościowych w postaci dywidendy. W pozostałych przypadkach, obowiązek rozliczenia i opłacenia podatków obciąża podatnika – akcjonariusza uzyskującego dochód z papierów wartościowych.

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja Podatkowa płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu, odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony.

Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, gdy odrębne przepisy stanowią inaczej albo gdy podatek nie został pobrany z winy podatnika.

5. Informacje o warunkach oferty

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach

Zamiarem Emitenta jest, aby 2.336.312 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda było notowanych na rynku równoległym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Niezwłocznie po zatwierdzeniu niniejszego Prospektu, Emitent złoży odpowiednie wnioski na GPW o dopuszczenie i wprowadzenie ww. papierów wartościowych do obrotu na rynku równoległym GPW. Dopuszczenie Akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym takim jak rynek równoległy GPW, wymaga spełnienia warunków określonych w Regulaminie GPW, a także uzyskania odpowiedniej zgody Zarządu GPW.

Emitent zamierza złożyć wniosek o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego na rynek równoległy GPW akcji serii A.

Spółka zamierza podjąć wszelkie działania niezbędne do tego, aby ww. papiery wartościowe zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego w najkrótszym możliwym terminie od zatwierdzenia Prospektu.

Emitent, poza wymogiem określonym w § 3 ust. 2 pkt 2) lit. a) Regulaminu GPW (kryterium rozproszenia) oraz w § 3 ust. 6 (liczba akcjonariuszy gwarantująca zapewnienie płynnego obrotu giełdowego), spełnia wszystkie pozostałe warunki określone w Regulaminie GPW wymagane do wprowadzenia akcji serii A do obrotu na rynku regulowanym.

Emitent zamierza osiągnąć planowane rozproszenie, i tym samym spełnić w/w kryteria niezwłocznie po zatwierdzeniu Prospektu poprzez sprzedaż akcji przez głównego akcjonariusza Emitenta, tj. spółki Timedix do kilkudziesięciu osób fizycznych (niepowiązanych) w ilości 289.344 tj. ok. 12,38%.

Jednocześnie Emitent informuje, iż przed dniem złożenia wniosku o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego na rynek równoległy GPW akcji serii A zamierza spełnić pozostały warunek określony w § 3 ust. 2 pkt 2) lit. a) oraz § 3 ust. 6 Regulaminu GPW niezbędny do dopuszczenia i wprowadzenia akcji serii A do obrotu giełdowego.

Ubieganie się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz przekazanie kontroli inwestorowi strategicznego są procesami wzajemnie powiązаныmi i równoległymi. Potencjalnym inwestorom strategicznym zależy na obecności Emitenta na rynku regulowanym oraz pozyskiwaniu kapitału z rynku regulowanego. W konsekwencji ubieganie się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym ułatwia Emitentowi proces przekazania kontroli inwestorowi strategicznemu.

6.2. Wszystkie rynki regulowane lub rynki równoważne, na których zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczone do obrotu

Nie są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym lub rynku równoważnym żadne papiery wartościowe emitowane przez Emitenta.

584 078 akcji Emitenta jest przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

6.3. Informacje o ewentualnej subskrypcji prywatnej papierów wartościowych tej samej klasy co papiery oferowane w drodze oferty publicznej lub wprowadzane do obrotu na rynku regulowanym

Poza akcjami serii A, które mają być przedmiotem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym, nie zostały utworzone inne papiery wartościowe tej samej klasy lub inne klasy, które są przedmiotem subskrypcji lub plasowania o charakterze publicznym lub prywatnym.

6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania

Na podstawie umowy o pełnienie funkcji animatora rynku dla akcji Emitenta, Dom Maklerski BDM S.A. z siedzibą przy ul. Stojałowskiego 27 w Bielsku-Białej (43-300) pełni zadania Animatora Rynku dla akcji spółki HM Inwest S.A.

6.5. Informacje na temat stabilizacji cen w związku z Ofertą

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą

7.1. Dane na temat oferujących akcje do sprzedaży

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

7.2. Liczba i rodzaj akcji oferowanych przez każdego ze sprzedających

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

7.3. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Emitent na Datę Prospektu nie jest stroną żadnych umów typu „lock-up”.

Według najlepszej wiedzy Emitenta, akcjonariusze Emitenta nie są stroną umów zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”.

8. Koszty emisji lub oferty

8.1. Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowa wielkość wszystkich kosztów emisji lub oferty

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

9. Rozwodnienie

Nie dotyczy. Prospekt nie został sporządzony w związku z emisją/ofertą papierów wartościowych.

10. Informacje dodatkowe

10.1. Opis zakresu działań doradców związanych z emisją

Informacje dotyczące doradców związanych z Dopuszczeniem oraz opis zakresu ich działań zostały przedstawione w punkcie 1 Części III oraz punkcie 3.3 Części IV Prospektu Emisyjnego.

10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

W Dokumentcie Ofertowym nie zamieszczono żadnych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez biegłego rewidenta, oraz odnośnie których sporządził on jakikolwiek raport lub opinię.

10.3. Dane na temat eksperta

W Dokumencie Ofertowym nie zostały zamieszczone informacje pochodzących od ekspertów.

10.4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone; źródła tych informacji

W Dokumencie Ofertowym nie zostały zamieszczone informacje uzyskane od osób trzecich.

ZAŁĄCZNIKI**Załącznik nr 1. Odpis KRS Emitenta**

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 21.01.2019 godz. 11:14:01

Numer KRS: 0000413734

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		15.03.2012	
Ostatni wpis	Numer wpisu	31	Data dokonania wpisu
	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	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 015717427, NIP: 1132482686
3.Firma, pod którą spółka działa	HM INWEST SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. SOLEC, nr 22, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-410, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 09.02.2012 R. SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZ MAŁGORZATĘ KEMPIŃSKĄ-RUSEK, W JEJ KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE PRZY ULICY ŻURAWIEJ 6/12 LOKAL 427, REP. A NR 466/2012.
	2	30.03.2012 R. - MAŁGORZATA KEMPIŃSKA-RUSEK - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP. A NR 1272/2012 - ZMIENIONO § 15 UST. 1, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	3	10.07.2012R, REP. A NR 2902/2012, NOTARIUSZ MAŁGORZATA KEMPIŃSKA-RUSEK W WARSZAWIE, UCHYLENIE DOTYCHCZASOWEGO I PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU STATUTU SPÓŁKI
	4	10.06.2014 R. - KAROLINA GÓŹDŹ - NOTARIUSZ W WARSZAWIE, REP. A NR 1374/2014 - ZMIENIONO §§ 10, 13, 14, 17, 18, 19, 22, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY.
	5	12.10.2018 R., REP. A NR 9672/2018, NOTARIUSZ ANNA WINIAREK-DYRDA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §7 UST.1; §17 UST.1; §18 UST.4 PKT 8 I 12; §19 UST.4 DODANO §18 UST.4 PKT 21 USUNIĘTO §10 UST.4; §18 UST.4 PKT 11; §19 UST.2, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE	
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAJE W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA "HM INWEST" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ NA MOCY UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW "HM INWEST" SP. Z O.O. Z DNIA 09.02.2012 R.	
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----	
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1. Nazwa lub firma	"HM INWEST" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji	0000208337
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
	5. Numer REGON	015717427
	6. Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	2 336 312,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	2336312
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	2 336 312,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	2336312
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE

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

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu	KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HOFMAN
	2.Imiona	PIOTR LUKASZ
	3.Numer PESEL/REGON	74070802075
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	MIELCARZ
		2.Imiona	JAROSŁAW LESZEK
		3.Numer PESEL	57081604472
	2	1.Nazwisko	CHOPCIAN
		2.Imiona	EDWARD
		3.Numer PESEL	53110606299
	3	1.Nazwisko	OLDAK
		2.Imiona	WALDEMAR
		3.Numer PESEL	59032804252
	4	1.Nazwisko	GLASER
		2.Imiona	PAULA MAŁGORZATA
		3.Numer PESEL	77020704786
	5	1.Nazwisko	KLIMEK
		2.Imiona	ANETA
		3.Numer PESEL	92031502462

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	MIKOSIK
	2.Imiona	PIOTR JANUSZ
	3.Numer PESEL	88012801899
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW

2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	3	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	4	43, 29, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	5	43, 39, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	6	43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE
	7	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	9	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	27.03.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	09.04.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	15.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	27.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	09.05.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	25.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w	Data złożenia	Za okres od do

	polu		
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	25.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2012
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
--

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 21.01.2019

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru:

Załącznik nr 2. Statut Emitenta

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 umarzone w drodze nabycia akcji własnych przez Spółkę (umorzenie dobrowolne) na warunkach określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych oraz w uchwałach Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie może umorzyć wszystkie lub część akcji akcjonariusza na jego pisemne żądanie. Umorzenie następuje wówczas według wartości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, przy czym dla ważności uchwały niezbędne jest aby głosował za nią akcjonariusz żądający umorzenia akcji.
5. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia oraz dla realizacji celów określonych w art. 362 § 1 Kodeksu spółek handlowych.
6. Na wniosek akcjonariusza Spółki, Zarząd zamieni akcje imienne akcjonariusza na akcje na okaziciela lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu, które nie mogą być zamieniane na akcje imienne. Koszty takiej zamiany ponosi akcjonariusz.
7. Akcje są niepodzielne. Akcje mogą być wydawane w odcinkach zbiorowych.

§ 10.

1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości dotychczasowych akcji. Walne Zgromadzenie może upoważnić Radę Nadzorczą lub Zarząd do ustalenia ceny emisji nowych akcji i określenia warunków takiej emisji. Kapitał zakładowy może być albo opłacony wkładem pieniężnym albo pokryty wkładami niepieniężnymi (aportami) albo w jeden i drugi sposób łącznie.
2. Akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych przez nich akcji (prawo poboru). W interesie spółki walne zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części.
3. [Skreślony].
4. [Skreślony].
5. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony przez przeniesienie środków z kapitału rezerwowego w kwocie do ustalenia uchwałą Walnego Zgromadzenia i nieodpłatne wydanie akcji dotychczasowym akcjonariuszom.
6. Kapitał zakładowy może zostać obniżony przez obniżenie wartości nominalnej akcji lub umorzenie części akcji.

§ 11.

1. Kapitał zapasowy Spółki przeznaczony na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym tworzony jest z odpisów z zysku. Na kapitał zapasowy wpłacane jest 8% zysku wykazanego w bilansie Spółki, dopóki wysokość kapitału zapasowego nie osiągnie wartości równej jednej trzeciej wysokości kapitału zakładowego.
2. Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu z zysku lub z innych kapitałów własnych - w granicach określonych przepisami prawa - dodatkowych funduszy rezerwowych. Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze.

Organy Spółki

§12.

Organami Spółki są:

- 1) Zarząd;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§13.

1. Zarząd może być jedno lub wieloosobowy. Członkowie zarządu wybierani są na wspólną kadencję przez Radę Nadzorczą. Mandat członka zarządu powołanego w toku danej kadencji zarządu, wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków zarządu.
2. Kadencja zarządu trwa 5 (pięć) lat.
3. Mandat członka zarządu wygasa:
 - a) najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu,
 - b) wskutek śmierci,
 - c) wskutek odwołania,
 - d) wskutek złożonej rezygnacji.
4. Odwołanie członka Zarządu nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka zarządu.
5. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje przez złożenie stosownego pisemnego oświadczenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.

§ 14.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd może wypłacić akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, po spełnieniu przesłanek i w trybie określonym w artykule 349 Kodeksu spółek handlowych.
3. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz spełniać swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki.
4. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki.
5. W sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki, Zarząd zobowiązany jest podjąć uchwałę.
6. Zarząd zobowiązany jest również podjąć uchwałę w przypadku, gdy przy rozstrzygnięciu danej sprawy choćby jeden z członków Zarządu sprzeciwił się prowadzeniu jej przez innego członka Zarządu.
7. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, z tym, że razie równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
8. Zarząd uważany jest za zdolny do podejmowania uchwał w przypadku, gdy każdy z członków Zarządu został prawidłowo powiadomiony o mającym się odbyć posiedzeniu Zarządu, a na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa z ogólnej liczby członków Zarządu. Prawo zwołania posiedzenia przysługuje każdemu z członków Zarządu.
9. Do kompetencji Zarządu należą:
 - wszelkie sprawy nie przekazane do kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
 - wyrażenie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego zbycie bez względu na jego wartość oraz zbycie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny bez względu na jej wartość,
 - nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu, o wartości niższej i równej 5.000.000 (pięć 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 ciążących na niej obowiązków Rada Nadzorcza może:

1) badać wszystkie dokumenty Spółki,

2) żądać od zarządu i pracowników Spółki stosownych sprawozdań i wyjaśnień,

3) dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.

4. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto:

1) ustalanie liczby członków Zarządu,

2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,

3) powoływanie członków Zarządu na poszczególne funkcje w Zarządzie oraz odwoływanie poszczególnych członków zarządu z danej funkcji w Zarządzie, zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych członków lub całego składu Zarządu,

4) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu,

6) wybór firmy uprawnionej do badania sprawozdania finansowego Spółki,

7) uchwalenie regulaminu prac Rady Nadzorczej,

8) 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,

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 powiązany w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.); powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych, w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy, -

20) wyrażenie zgody na emisję obligacji o jednorazowej wartości powyżej 5.000.000 (pięć milionów) złotych,

21) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji członka zarządu lub rady nadzorczej w podmiotach spoza grupy kapitałowej Spółki.

5. Dla potrzeb niniejszego Statutu „umowa istotna”, o której mowa w § 18 ust. 4 pkt 18) i 19) Statutu, to umowa, która prowadzi do podjęcia przez Spółkę zobowiązania lub prowadzi do rozporządzenia majątkiem Spółki o równowartości w złotych polskich kwoty wyższej niż 100.000,00 (sto tysięcy) EURO. Kurs EURO będzie ustalany według kursu średniego EURO w Narodowym Banku Polskim z dnia transakcji objętej „umową istotną”.

6. Za osobę najbliższą w rozumieniu tego paragrafu rozumie się małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osoby pozostające w stosunku przysposobienia oraz jej małżonek, a także osoby pozostająca we wspólnym pożyciu (konkubent),

7. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy ponadto delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu niemogących sprawować swoich czynności.

8. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach lub w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

9. Pierwsze posiedzenie nowo powołanej Rady Nadzorczej zwołuje niezwłocznie po jej powołaniu Przewodniczący Rady Nadzorczej ubiegłej kadencji oraz przewodniczy na jej posiedzeniu do chwili ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej. Jeżeli z jakichkolwiek powodów Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji nie zwoła pierwszego posiedzenia nowo wybranej Rady w ciągu 7 (siedmiu) dni od dnia jej powołania, pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołać może każdy jej członek. Na tak zwołanym posiedzeniu do chwili ukonstytuowania się Rady Nadzorczej przewodniczy najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej.

10. Rada Nadzorcza wybiera spośród swych członków Przewodniczącego Rady oraz może wybrać Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Przewodniczący, Wiceprzewodniczący i Sekretarz mogą być w każdej chwili odwołani uchwałą Rady Nadzorczej z pełnienia funkcji co nie powoduje utraty mandatu członka Rady Nadzorczej.

11. Jeżeli wygaśnie mandat członka Rady Nadzorczej z powodu jego śmierci albo wobec złożenia rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej pozostali członkowie Rady Nadzorczej, w drodze uchwały podjętej zwykłą większością głosów, mogą w drodze kooptacji powołać nowego członka Rady Nadzorczej, który swoje czynności będzie sprawować do czasu dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, nie dłużej jednak niż do dnia najbliższego Walnego Zgromadzenia. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić więcej niż dwóch członków powołanych na powyższych zasadach.

12. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać powołany na dalsze kadencje.
13. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.
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 kolegalnie, 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. 402¹ i następnym 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. 4065 Kodeksu spółek handlowych.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, bądź - w razie nieobecności zarówno Przewodniczącego, jak i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej - Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 22.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy wymienione w Kodeksie spółek handlowych, a w szczególności:
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 3) zmiana przedmiotu działalności Spółki,

- 4) zmiana Statutu Spółki,
 - 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
 - 6) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki albo sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
 - 7) zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
 - 8) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych,
 - 9) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 10) wybór członków Rady Nadzorczej oraz ustalenie ich wynagrodzeń,
 - 11) odwołanie przed upływem kadencji członków Rady Nadzorczej,
 - 12) datę nabycia prawa do dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy,
2. Nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia nabywanie i zbywanie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału we współwłasności nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu.
3. Szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnych Zgromadzeń.

Rachunkowość Spółki

§ 23.

Spółka może tworzyć, w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia inne kapitały rezerwowe i fundusze celowe.

§ 24.

Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej sprawozdania finansowe oraz sprawozdania z działalności Spółki po zbadaniu tychże sprawozdań przez biegłych rewidentów, nie później niż przed upływem piątego miesiąca od dnia zakończenia roku obrotowego.

§ 25.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, z tym, że pierwszy rok obrotowy zakończy się z końcem roku kalendarzowego, w którym zostanie zarejestrowane przekształcenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną.

Rozwiązanie i likwidacja Spółki

§ 26.

Rozwiązanie Spółki powodują:

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę, zaprotokołowana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego;
2. Ogłoszenie upadłości Spółki;
3. Inne przyczyny przewidziane prawem.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru.

§ 28.

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, jeżeli uchwała w przedmiocie likwidacji nie zawiera postanowień, co do ustanowienia likwidatorów.
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 29.

1. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem 1 (jednego) roku od daty ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.
2. Podziału majątku dokona uchwałą Walne Zgromadzenie.

Inne postanowienia

§ 30.

Załączniki

Przewidziane prawem ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.

Załącznik nr 3. Definicje i objaśnienia skrótów

Akcje, Akcje Dopuszczane, Akcje Serii A	2.336.312 (słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1 zł (słownie: jeden złoty) każda, wyemitowanych przez Spółkę
APM	Alternatywny Pomiar Wyników (ang. Alternative Performance Measure) zgodnie z wytycznymi ESMA - 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl
Dokument Ofertowy	Niniejszy dokument ofertowy sporządzony przez Emitenta w związku dopuszczeniem akcji do obrotu regulowanego i zatwierdzony przez KNF
Dokument Podsumowujący	Dokument podsumowujący sporządzony przez Emitenta w związku dopuszczeniem akcji do obrotu regulowanego i zatwierdzony przez KNF
Dokument Rejestracyjny	Dokument rejestracyjny sporządzony przez Emitenta w związku z dopuszczeniem akcji do obrotu regulowanego i zatwierdzony przez KNF
Doradca Prawny	Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dyrektywa 2003/71/WE	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE
Emitent, HM Inwest, Spółka	HM Inwest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
EUR	prawny środek płatniczy obowiązujący w krajach Europejskiej Unii Walutowej
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1025)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
Kodeks Karny	Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r. poz. 2204)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
k.p.c.	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 1360)
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
PLN, zł, złoty	Złoty – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Niniejszy prospekt emisyjny, będący jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz Akcjach Dopuszczanych, sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem o Prospekcie
PSR	Polskie Standardy Rachunkowości
Rada Nadzorcza, Rada Nadzorcza Emitenta, Rada Nadzorcza Spółki	Rada Nadzorcza HM Inwest S.A.
Regulamin Giełdy	Regulamin Giełdy w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., z późniejszymi zmianami
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz upowszechniania reklam

Rozporządzenie o Rynku Oficjalnych Notowań	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 84, poz. 547)
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Statut, Statut Emitenta, Statut Spółki	Statut HM Inwest S.A.
UE	Unia Europejska
Ustawa o biegłych rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089)
Ustawa o KRS	Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 986)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 621)
Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r. poz. 1480)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r. poz. 1768)
Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 512)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 798)
Ustawa o PIT	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 200)
Ustawa o CIT	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 1036)
Ustawa o PCC	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity - Dz.U. z 2017 r. poz. 1150)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity – Dz.U. z 2018 r. poz. 395)
WZ, Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A.
Zarząd, Zarząd Emitenta, Zarząd Spółki	Zarząd HM Inwest S.A.
Zarząd Giełdy, Zarząd GPW	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.