Suplement nr 1

do Memorandum Informacyjnego

sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną do 5.000 sztuk Obligacji na okaziciela Serii A

o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000,00 złotych na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie


**Osiedle Wiklinowa sp. z o.o.**

z siedzibą w Warszawie przy ul. Fabrycznej 5, 00-446 Warszawa
KRS: 0000868423

biuro@grupainwest.pl

www.grupainwest.pl


**UWAGA:**

Pojęcia pisane wielką literą w niniejszym Suplemencie mają znaczenie określone w Memorandum Informacyjnym sporządzonym w związku z Ofertą Publiczną przeprowadzaną w trybie określonym w art. 37b Ustawy o ofercie - w Załączniku 11 „Objaśnienie definicji i skrótów"

Niniejszy Suplement został sporządzony i udostępniony do publicznej w sposób, w jaki do publicznej wiadomości zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, na stronach internetowych Emitenta: www.grupainwest.pl oraz PCDM: www.pcdm.pl.

**Zmiana nr 1 do Memorandum Informacyjnego, s. 11, punkt 1 Rozdział II. Czynniki ryzyka. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym Emitenta**

Wyjaśnienia: W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnej Emitent doprecyzowuje opis czynników ryzyka związanych z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym Emitenta Memorandum poprzez **dodanie nowego czynnika ryzyka: „Ryzyko związane z niepozyskaniem przez Emitenta wystarczających środków na realizację inwestycji" o następującym brzmieniu:**

Ryzyko związane z niepozyskaniem przez Emitenta wystarczających środków na realizację Inwestycji.

Spółka nie posiada środków własnych zarówno na zakup Nieruchomości, jak i na realizację Inwestycji. Dodatkowo mało prawdopodobne jest dokapitalizowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez jedynego wspólnika Emitenta, tj. Poręczyciela.

Cena zakupu Nieruchomości na podstawie umów zawartych ze sprzedającymi wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów 00/100) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem VAT (w ślad za indywidualną interpretacją otrzymaną przez Spółkę). Dodatkowo, w związku z zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości Spółka poniesie wydatki na poziomie ok 15.000,00 (piętnastu tysięcy) złotych. Natomiast koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Spółka szacuje na kwotę w wysokości 55.959.322,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów dziewięciuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzysta dwudziestu dwóch 00/100) złotych.

Wobec powyższego jak wykazane zostało w opisie do ryzyka związanego z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych oraz w opisie do ryzyka związanego z kredytem bankowym w celu zakupu Nieruchomości oraz realizacji Inwestycji Spółka zamierza sfinansować wyżej wymienione koszty poprzez zaciągnięcie długów, w tym poprzez emisję obligacji o wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 (osiem milionów 00/100) złotych.

Podkreślenia wymaga, że planowane przez Spółkę pozyskania finansowania stanowi zdarzenie przyszłe i niepewne, którego ziszczenie się nie jest uzależnione tylko od staranności Spółki. Tym samym, nie można wykluczyć, że Spółce nie uda się pozyskać środków pozwalających na zakup Nieruchomości lub zrealizowanie planowanej Inwestycji.

Co więcej, nie można wykluczyć tego, że Spółce nie zostanie udzielone finansowanie w postaci kredytu bankowego (które jest niezbędne dla pokrycia kosztów planowanej inwestycji) lub nie zostaną wyemitowane obligacje w pierwotnie zakładanej wysokości, tj. w wysokości 8.000.000,00 (ośmiu milionów) złotych.

Nie można również wykluczyć, że w przypadku zmaterializowania się ryzyka związanego ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich nawet pozyskanie przez Spółkę środków w zakładanej na dzień dzisiejszy wysokości okaże się niewystarczające dla zrealizowania Inwestycji.

Powyższe ryzyko minimalizowane jest przez podejmowanie przez Zarząd czynności umożliwiających pozyskanie finansowania oraz dokładanie staranności by możliwe było wybranie korzystnej i bezpiecznej oferty finansowania dłużnego. Jednakże wystąpienia niniejszego ryzyka nie sposób wykluczyć.

Zmiana nr 2 do Memorandum Informacyjnego, s. 11, punkt 1 Rozdział II. Czynniki ryzyka. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym Emitenta. Ryzyko związane z kolejnymi emisjami i pozyskiwaniem finansowym

Wyjaśnienia: W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnej Emitent doprecyzowuje czynnik ryzyka o informacje w przedmiocie przewidywanych kosztów inwestycji oraz wysokości zobowiązań, które Spółka planuje zaciągnąć w celu pokrycia ww. kosztów. Tym samym zmienia się treść czynnika ryzyka ,,Ryzyko związane z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych", który otrzymuje następujące brzmienie:

Emitent zakłada, że środki pozyskane w drodze emisji Obligacji Serii A umożliwią mu sfinansowanie nabycia Nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja oraz dokapitalizowanie bieżącej działalności, w tym wydatków na poczet realizacji Inwestycji. Jednakże środki niezbędne do zrealizowania Inwestycji są znacząco wyższe od środków, możliwych do pozyskania z emisji Obligacji Serii A. Nadto, Spółka nie posiada środków własnych niezbędnych dla pokrycia kosztów realizacji Inwestycji, mało prawdopodobne jest również dokapitalizowanie całości kosztów realizacji Inwestycji przez wspólnika Emitenta.

Spółka na dzień dzisiejszy nie wpłaciła żadnych środków na poczet pokrycia ceny Nieruchomości. Emitent planuje pokryć część ceny zakupu Nieruchomości ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii A. Cena zakupu Nieruchomości na podstawie umów zawartych ze sprzedającymi wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów 00/100) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem VAT (w ślad za indywidualną interpretacją otrzymaną przez Spółkę). Dodatkowo, w związku z zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości Spółka poniesie wydatki na poziomie ok 15.000,00 (piętnastu tysięcy) złotych.

Ponadto, celem pozyskania środków niezbędnych do zapłaty pozostałej części ceny Nieruchomości oraz kosztów zawarcia aktu przenoszącego własność Nieruchomości Emitent planuje w marcu lub kwietniu 2022 roku rozpocząć emisję obligacji serii B. W przypadku niepozyskania wystarczających środków na nabycie gruntu wspólnik Spółki zamierza dokapitalizować Spółkę na poziomie niezbędnym dla pokrycia brakujących środków do uiszczenia ceny nabycia Nieruchomości.

Ze względu na fakt, że koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Spółka szacuje na kwotę w wysokości 55.959.322,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów dziewięciuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzysta dwudziestu dwóch 00/100) złotych, Emitent zamierza pokryć poprzez pozyskanie kredytu bankowego lub pożyczki od banku oraz pożyczki od jedynego wspólnika Spółki, tj. Poręczyciela, która to zostanie udzielona w kwocie niezbędnej do pokrycia wymaganego wkładu własnego dla pozyskania kredytu deweloperskiego.

Tym samym Emitent w przyszłości zamierza pozyskać finansowanie poprzez przeprowadzenie kolejnych emisji obligacji oraz poprzez pozyskanie Finansowania w formie kredytu lub pożyczki. Przy czym, w przypadku wyemitowania przez Emitenta kolejnych serii obligacji za pośrednictwem PCDM zachodzi ryzyko, że wartość przedmiotu zabezpieczenia okaże się niewystarczająca dla spełnienia roszczeń z Obligacji Serii A, jak i kolejnych serii obligacji, w pełnej wysokości. Nadmienienia wymaga, że powyższe ryzyko jest nieuniknione, gdyż pozyskanie dodatkowych środków jest konieczne dla realizacji Inwestycji.

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

Zmiana nr 3 do Memorandum Informacyjnego, s. 11 - 12, punkt 1 Rozdział II. Czynniki ryzyka. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym Emitenta. Ryzyko związane z kredytem bankowym

Wyjaśnienia: W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnej Emitent doprecyzowuje czynnik ryzyka o informacje w przedmiocie przewidywanych kosztów inwestycji oraz wysokości zobowiązań, które Spółka planuje zaciągnąć w celu pokrycia ww. kosztów. Tym samym zmienia się treść czynniku ryzyka „Ryzyko związane z kredytem bankowym", który otrzymuje następujące brzmienie:

Emitent po zakupie Nieruchomości i rozpoczęciu realizacji Inwestycji zamierza pozyskać Finansowanie w postaci pożyczki bądź kredytu, co istotnie zwiększy wysokość zadłużenia. Nadmienienia wymaga, że powyższe ryzyko jest nieuniknione, gdyż zgodnie z przyjętym biznesplanem pozyskanie kredytu bankowego jest konieczne dla realizacji zaplanowanej Inwestycji.

Jak wskazane zostało w opisie do Ryzyka związanego z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych Spółka zamierza pozyskać środki na pokrycie ceny zakupu Nieruchomości z emisji Obligacji lub – ewentualnie - wskutek częściowego dokapitalizowania przez wspólnika brakującej kwoty do zapłaty ceny nabycia Nieruchomości. Natomiast celem realizacji Inwestycji zamierza pozyskać kredyt bankowy w wysokości do około 30.000.00 zł. Nadmienić należy, że kredyt bankowy pozyskiwany dla inwestycji deweloperskich ma charakter linii kredytowej z której kolejne uruchomienia następują stopniowo wraz z postępem prac budowlanych. Równolegle do postępujących prac prowadzona jest sprzedaż i środki pozyskiwane od nabywców, a zwalniane przez bank z rachunków powierniczy po zakończeniu kolejnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, przeznaczane będą na spłatę kredytu deweloperskiego oraz ewentualnie na pokrywanie kolejnych kosztów procesu budowlanego.

Podkreślenia wymaga, że konieczne dla pozyskania przez Emitenta Finansowania w postaci pożyczki bądź kredytu będzie wygaśnięcie zabezpieczenia w postaci Hipoteki. Tym samym Emitent planuje dokonać zmianę Warunków Emisji poprzez zwolnienie Nieruchomości spod zabezpieczenia hipotecznego na warunkach opisanych w pkt. 7 Warunków Emisji. Powyższe może w sposób znaczący wpłynąć na możliwość zaspokojenia roszczeń z Obligacji Serii A w przypadku następczej (tj. po zawarciu Umowy Finansowania) niewypłacalności Emitenta lub niepowodzenia Inwestycji.

Z drugiej jednak strony należy wskazać, że niemożność pozyskania Finansowania przez Emitenta prowadzi do ryzyka niezrealizowania Inwestycji. Tym samym, zachodzi ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie zaspokoić roszczeń Obligatariuszy Serii A. Jednakże, w przypadku niepozyskania lub nieuruchomienia Finansowania – niezależnie od decyzji Zgromadzenia Obligatariuszy – Hipoteka nie wygaśnie lub w przypadku jej uprzedniego

wygaśnięcia Administratorowi Hipoteki przysługiwać będzie roszczenie o ponowne ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości.

Zarząd Emitenta dąży do mitygacji niniejszego ryzyka poprzez:

1. wybór możliwie korzystnej i bezpiecznej oferty finansowania dłużnego;
2. zobowiązanie się Emitenta na mocy Warunków Emisji do zabezpieczenia Obligacji Serii A – w przypadku podjęcia przez Zgromadzenia Obligatariuszy uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji w zakresie zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki i wyrażenia zgody na złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w przedmiocie zwolnienia Hipoteki, w trybie art. 31 ust. 6 pkt 2) ustawy o obligacjach w celu wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości - do ustanowienia hipoteki na innej nieruchomości stanowiącej własność Emitenta lub dowolnego innego podmiotu, której wartość wynikająca z wyceny rzeczoznawcy majątkowego, spełniającego wymogi art. 30 ustawy o obligacjach, nie będzie niższa niż 50% wartości nominalnej wszystkich niewykupionych obligacji wyemitowanych przez Emitenta za pośrednictwem PCDM;
3. planuje zsynchronizować rozpoczęcie budowy oraz przedsprzedaży, co przy zadowalającym tempie sprzedaży domków w ramach Inwestycji może pozwolić Spółce uruchomić przez Bank kredyt deweloperski w kwocie niższej niż maksymalna kwota kredytu, a w konsekwencji obniżyć koszty finansowania.

Przy czym niniejsze ryzyko minimalizowane jest również przez fakt, że dla uzyskania finansowania dłużnego, o którym mowa w pkt 1 powyżej (zamieszczonym w opisie niniejszego ryzyka) Emitent uprzednio musi (i) rozpocząć faktyczną realizację Inwestycji, (ii) osiągnąć ponad 20% poziom przedsprzedaży domów budowanych w ramach Inwestycji, (iii) posiadać i udokumentować wkład własny przeznaczony na poczet nabycia gruntu oraz prac przygotowawczych, (iv) zakończyć I lub II etap harmonogramu Inwestycji (który to został określony w rozdziale V niniejszego Memorandum). Tym samym w momencie pozyskania finansowania oraz potencjalnego zwolnienia Nieruchomości spod Hipoteki znaczna część ryzyk związanych z rozpoczęciem realizacji projektu deweloperskiego (np. niepozyskanie pozwolenia na budowę, brak rozpoczęcia budowy itd.) zostanie zminimalizowana.

W przypadku nieuzyskania przez Spółkę finansowania od Banku nie można wykluczyć, że Spółka nie będzie w stanie w terminie lub w całości spełnić zobowiązań z Obligacji Serii A.

Zmiana nr 4 do Memorandum Informacyjnego, s. 12 - 13, punkt 1 Rozdział II. Czynniki ryzyka. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową, działalnością Emitenta oraz z otoczeniem gospodarczym, prawnym oraz finansowym Emitenta. Ryzyka związane z transakcją nabycia Nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja

Wyjaśnienia: W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnej Emitent doprecyzowuje czynnik ryzyka o istotne postanowienia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Tym samym zmienia się treść czynników ryzyka ,,Ryzyka związane z transakcją nabycia Nieruchomości, na której realizowana będzie Inwestycja", który otrzymuje następujące brzmienie:

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

Nadmienia wymaga, że ze środków pozyskanych z emisji Emitent dopiero zamierza nabyć Nieruchomość, na której będzie realizowana Inwestycja. Nie można jednak wykluczyć, że wskutek niepowodzenia emisji Obligacji Serii A lub z przyczyn niezależnych od Emitenta nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości. Nie wykluczone jest również, że popełnione zostały błędy w toku czynności due diligence, które mogą negatywnie wpłynąć na możliwość przejścia własności Nieruchomości na Emitenta.

W zakresie Nieruchomości dnia 4 listopada 2020 roku zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży Nieruchomości, z której prawa i obowiązki – na mocy umowy sprzedaży praw i roszczeń z ,,Umowy przedwstępnej

sprzedaży" oraz umowy przejęcia obowiązków zawartej w formie aktu notarialnego (REP. A nr 49479/2020) z dn. 14.12.2020 – zostały scedowane na Spółkę. Następnie Spółka dnia 10 lutego 2022 roku zawarła ze sprzedającymi Nieruchomość aneks w formie aktu notarialnego (REP. A nr 895/2022) na mocy, którego strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości do dnia 15 kwietnia 2022 roku oraz strony zastrzegły możliwość zmiany niniejszego terminu na podstawie uzgodnień stron.

Na mocy umów dot. Nieruchomości strony ustaliły ziszczenie się następujących warunków dla zawarcia umowy przyrzeczonej: (i) uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji oraz (ii) uzyskanie indywidualnej interpretacji w zakresie sposobu opodatkowania sprzedaży Nieruchomości. Do dnia dzisiejszego warunek wskazany w pkt (i) nie został spełniony pomimo złożenia wniosku przez Spółkę. Jednakże, ww. warunki zastrzeżone zostały na korzyść kupującego, tj. Spółki, która do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej może każdy z nich uchylić. Pomimo niepozyskania pozwolenia na budowę przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej to Spółka zamierza przystąpić od umowy nabycia Nieruchomości. Spółka szacuje, że pozyska pozwolenie na budowę do dnia 30 września 2022 roku, czyli po upływie kilku miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości. Powyższe oczywiście rodzi po stronie Spółki ryzyka opisane w Ryzyku niepozyskania pozwolenia na budowę przez Emitenta.

Na podstawie ww. umów nie zostało zastrzeżone prawo odstąpienia przez stronę sprzedającą Nieruchomość. Na mocy przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości strona sprzedająca zobowiązana jest współdziałać z kupującym, chociażby poprzez niepodejmowanie żadnych działań, które stałyby w sprzeczności z postanowieniami zawartej umowy, nieobciążanie Nieruchomości lub jakiejkolwiek jej części ograniczonymi prawami rzeczowymi, niezawieranie umów zobowiązujących do zbycia lub obciążenia Nieruchomości, umożliwianie swobodnego dostępu do Nieruchomości osobom upoważnionym przez stronę kupującą celem dokonania wszelkich badań, testów i analiz.

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

Zmiana nr 5 do Memorandum Informacyjnego, s. 31, punkt 4 Rozdział II. Czynniki ryzyka. 4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Wyjaśnienia: W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnej Emitent dostosowuje opis czynniku ryzyka do specyfiki działalności Spółki. Tym samym zmienia się treść czynniku ryzyka ,,Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji", który otrzymuje następujące brzmienie:

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

W przypadku Emitenta - z uwagi na specyfikę działalności Spółki - zmaterializowanie się niniejszego ryzyka jest w pełni uzależnione od skutecznej realizacji Inwestycji i skutecznej sprzedaży przez Emitenta domków zbudowanych w ramach Inwestycji. Spółka ma charakter spółki celowej, która została zawiązana tylko i wyłącznie celem realizacji Inwestycji, tym samym nie posiada innych źródeł dochodów ani też środków własnych niezbędnych dla pokrycia kosztów zakupu Nieruchomości i realizacji Inwestycji. Niemniej, na dzień dzisiejszy Spółka ani nie nabyła Nieruchomości, ani nie pozyskała pozwolenia na budowę, tj. nie zmaterializowały się czynniki niezbędne dla możliwości realizacji samej Inwestycji. Niepozyskanie pozwolenia na budowę lub nienabycie Nieruchomości przyczyni się do niemożności realizacji Inwestycji, a tym samym spłaty należności z Obligacji Serii A. Również późniejsze trudności z realizacją inwestycji lub zmaterializowanie się ryzyk związanych ze spadkiem popytu na nieruchomości w sposób bezpośredni przełoży się na możliwość spłaty przez Spółkę zobowiązań z Obligacji Serii A.

Ponadto, Spółka dla zrealizowania Inwestycji jest chociażby zmuszona do zwiększania ciążących na niej zobowiązań (o których mowa w opisie do Ryzyka związanego z kredytem bankowym oraz do Ryzyka związanego z kolejnymi emisjami obligacji i pozyskiwaniem środków finansowych), co w przyszłości – w przypadku problemów z realizacją inwestycji – może wpłynąć na płynność Spółki oraz w sposób oczywisty zagrozić spłacie zobowiązań z Obligacji Serii A.

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

Zmiana nr 6 do Memorandum Informacyjnego, s. 32, punkt 4 Rozdział II. Czynniki ryzyka. 4. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym. Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji

Wyjaśnienia: W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnej Emitent doprecyzowuje czynnik ryzyka w zakresie ryzyk ustanowienia poszczególnych zabezpieczeń. Tym samym zmienia się treść czynniku ryzyka „Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji", który otrzymuje następujące brzmienie:

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

Podkreślenia wymaga, że dla ustanowienia zabezpieczeń w postaci Poręczenia HM Inwest S.A. oraz złożenia oświadczenia HM Inwest S.A. o poddaniu się egzekucji konieczne jest współdziałanie podmiotu trzeciego, tj. spółki HM Inwest S.A. Podkreślenia przy tym wymaga, że Spółka nie ma wpływu na ostateczne podjęcie przez ww. podmiot działań zmierzających do ustanowienia opisanych zabezpieczeń. Niniejsze ryzyko minimalizowane jest tym, że Zarząd spółki HM Inwest S.A. uchwałą nr 1/09/03/2022 wyraził zgodę na udzielenie spółce poręczenia za zobowiązania Spółki z tyt. emisji obligacji serii A. Wskazana uchwała stanowi załącznik nr 7 do Memorandum.

Natomiast, dla skuteczności ustanowienia zabezpieczeń w postaci zastawu rejestrowego na udziałach Emitenta oraz Hipoteki na Nieruchomości konieczne jest dokonanie przez właściwy sąd rejestrowy wpisu zastawu w rejestrze zastawów oraz dokonanie przez właściwy sąd wieczystoksięgowy wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Spółka będzie dokładała wszelkiej staranności dla złożenia wniosków zgodnych z wymogami prawa i spełniających wszelkie warunki formalne, których zachowanie jest niezbędne dla dokonania wpisu. Niestety, w żaden sposób nie można wykluczyć, że ww. sądy – pomimo staranności po stronie Spółki - odmówią dokonania przedmiotowych wpisów z przyczyn formalnych lub merytorycznych.

Zmiana nr 7 do Memorandum Informacyjnego, s. 45, Rozdział IV. Dane o emisji, punkt 4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, punkt 4.6.3.

Wyjaśnienia: zmiana polegająca na wskazaniu prawidłowego odesłania. Tym samym zmienia się treść punktu 4.6.3., który otrzymuje następujące brzmienie:

Termin ostateczny zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości (o którym mowa w pkt 4.6.2.) może ulec zmianie tylko o ile zbywca Nieruchomości wyrazi zgodę na zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości w późniejszym terminie, z tym że umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości nie może zostać zawarta w terminie późniejszym niż dnia 15 lipca 2022 roku.

Zmiana nr 8 do Memorandum Informacyjnego, s. 70, Rozdział IV. Dane o emisji, punkt 9. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta.

Wyjaśnienia: zmiana polegająca na wskazaniu prawidłowych odesłań. Tym samym zmienia się treść punktu 9., który otrzymuje następujące brzmienie:

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu Obligacji w terminach określonych w pkt 9.3. poniżej. Emitent jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu Obligacji, a Obligatariusz uzyskuje prawo do wcześniejszego wykupu

Obligacji w przypadku: (i) gdy Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy Ustawy o obligacjach w sytuacjach i na warunkach wskazanych w pkt 9.1. poniżej. (ii) żądania wcześniejszego wykupu złożonego przez Obligatariusza, w sytuacjach oraz na warunkach określonych w pkt 9.2. poniżej.

**Zmiana nr 9 do Memorandum Informacyjnego, s. 71, Rozdział IV. Dane o emisji, punkt 10. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych.**

Wyjaśnienia: zmiana polegająca na uszczegółowieniu informacji w zakresie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych. Tym samym zmienia się treść punktu 10., który otrzymuje następujące brzmienie:

Spółka na dzień dzisiejszy nie prowadzi działalności operacyjnej. Spółka jest spółką celową powołaną wyłącznie celem realizacji Inwestycji, spółka rozpocznie prowadzenie działalności operacyjnej po (i) nabyciu Nieruchomości oraz (ii) otrzymaniu pozwolenia na budowę w stos. do Nieruchomości. Do czasu spełnienia wymienionych w poprzednim zdaniu czynników (a są to zdarzenia przyszłe i tym samym niepewne) Spółka nie rozpocznie realizacji Inwestycji. Ponadto, sama realizacja Inwestycji jest procesem długotrwałym, który początkowo bezsprzecznie zwiększy zobowiązania Spółki. Reasumując, przy stanie na dzień dzisiejszy Spółka nie posiada środków własnych ani – z uwagi na brak zdywersyfikowanych teraz i w przyszłości – innych źródeł spłaty obligacji niż środki pochodzące z realizacji Inwestycji. Wobec powyższego I i II okres odsetkowy płatny będzie przez Spółkę w okresach półrocznych, tj. odpowiednio dnia 30 września 2022 roku oraz dnia 30 marca 2023 roku.

Pierwszy okres odsetkowy został ustalony przez Spółkę na dzień 30.09.2022 roku, gdyż Spółka dopiero w III lub IV kwartale 2022 roku zamierza rozpocząć prace budowlane zmierzające do realizacji Inwestycji i w tym samym okresie Spółka zamierza rozpocząć przedsprzedaż domków. Niemniej, Spółka dla zaspokojenia roszczeń za I okres odsetkowy Obligacji Serii A zamierza zaciągnąć pożyczkę od Wspólnika Spółki, tj. od Poręczyciela. Natomiast, zgodnie z zamierzeniami Spółki środki do obsługi odsetek za II okres odsetkowy będą pochodziły już ze środków z przedsprzedaży.

Tym samym, zgodnie z przyjętą przez Spółkę strategią zobowiązania wynikające z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta lub – w zależności od uzyskanego poziomu przedsprzedaży - ze środków udzielonych Emitentowi na mocy pożyczki przez Wspólników.

**Zmiana nr 10 do Memorandum Informacyjnego, s. 87, Rozdział V. Dane o emisji, punkt 6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia.**

Wyjaśnienia: zmiana polegająca na usunięciu rozbieżności poprzez usunięcie tabeli zamieszczonej wskutek technicznej omyłki w treści punktu 6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia. Tym samym zmienia się treść punktu 6., który otrzymuje następujące brzmienie:

Na dzień udostępnienia Memorandum Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 5.000,00 złotych i został w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Zgodnie z:

- jednostkowym sprawozdaniem Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 roku, które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta

które było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta oraz zgodnie z jednostkowymi bilansami Emitenta:

- na dzień 30 czerwca 2021 roku,
- na dzień 31 grudnia 2020 roku,

które nie były badane przez biegłego rewidenta, na wartość kapitału własnego Spółki składają się następujące pozycje:

| [ tys. zł ] | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| **KAPITAŁ WŁASNY** | **2,64** | **-2,36** | **-3,99** |
| Kapitał zakładowy | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Kapitał zapasowy | - | - | - |

| [ tys. zł ] | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| Kapitał z aktualizacji wyceny | - | - | - |
| Zysk (strata) netto z lat ubiegłych | - | -2,36 | -2,36 |
| Zysk (strata) netto | -2,36 | -4,65 | -6,63 |

*Źródło: Emitent*

Zmiana nr 11 do Memorandum Informacyjnego, s. 89, Rozdział V. Dane o emisji, punkt 12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

Wyjaśnienia: zmiana polegająca na usunięciu rozbieżności poprzez usunięcie tabeli zamieszczonej wskutek technicznej omyłki w treści punktu 12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych. Tym samym zmienia się treść punktu 12., który otrzymuje następujące brzmienie:

| [ tys. zł ] | 31.12.2020 | 30.06.2021 | 31.12.2021 |
|---|---|---|---|
| **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** | **11,30** | **783,00** | **801,89** |
| Rezerwy na zobowiązania | - | - | - |
| Zobowiązania długoterminowe | - | 691,00 | 801,89 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 11,30 | 92,00 | - |
| Rozliczenia międzyokresowe | - | - | - |

*Źródło: Emitent*

Oprócz wyżej wskazanych zobowiązań, po dacie sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2021 roku, Spółka dnia 2 marca 2022 roku zaciągnęła pożyczkę od spółki dominującej, tj. Poręczyciela (HM Inwest S.A.) w kwocie w wysokości 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) zł. W opinii Emitenta nie istnieją inne niż wskazane powyżej zobowiązania, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

Zmiana nr 12 do Memorandum Informacyjnego, s. 94 – 95 w zakresie podrozdziału ,,Inwestycja przy ul. Wiklinowej w Warszawie", Rozdział V. Dane o emisji, punkt 18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.

Wyjaśnienia: zmiana polegająca na uszczegółowieniu informacji o Inwestycji, zamieszczeniu poprawnego harmonogramu Inwestycji oraz sprostowaniu informacji o kosztach nabycia nieruchomości. Tym samym zmienia się treść punktu 18. w zakresie podrozdziału ,,Inwestycja przy ul. Wiklinowej w Warszawie, który otrzymuje następujące brzmienie:

Inwestycja przy ul. Wiklinowej w Warszawie

Inwestycja ,,***Wiklinowa"*** zgodnie z projektem będzie stanowić 69 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (PUM: ok 7.500 $m^2$), o powierzchni ok. 100-110 $m^2$ każdy. Planowane budynki zostaną w całości wybudowane z materiałów prefabrykowanych wyprodukowanych przez HM Factory Sp. z o.o., jedną ze Spółek w konsorcjum Grupy Inwest.

Na dzień dzisiejszy Spółka poniosła cześć kosztów na poczet prac architektonicznych oraz prac niezbędnych do pozyskania pozwolenia na budowę oraz prac przygotowawczych w ramach inwestycji Emitenta, których łączna wysokość wyniosła 873.568,32 zł. Środki na ten cel zostały pozyskane przez Spółkę na mocy pożyczek właścicielskich od jedynego wspólnika Spółki.

Spółka na dzień dzisiejszy zmierza do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości, na której będzie realizowana Inwestycja, Spółka na dzień dzisiejszy nie wpłaciła żadnych środków na poczet pokrycia ceny Nieruchomości. Cena zakupu Nieruchomości wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów 00/100) zł netto, transakcja nabycia nieruchomości opodatkowana będzie podatkiem VAT (w ślad za indywidualną interpretacją otrzymaną przez Spółkę). Ponadto, w związku z zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości Spółka poniesie wydatki na poziomie ok 15.000,00 (piętnastu tysięcy) złotych.

Spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta, tj. HM Construction sp. z o.o. będzie pełniła funkcję generalnego wykonawcy.

Koszt realizacji Inwestycji (bez kosztów finansowania zakupu Nieruchomości) Spółka szacuje na kwotę w wysokości 55.959.322,00 (pięćdziesięciu pięciu milionów dziewięciuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy trzysta dwudziestu dwóch 00/100) złotych, które zamierza pokryć poprzez pozyskanie kredytu bankowego lub pożyczki od banku oraz pożyczki od jedynego wspólnika Spółki, tj. Poręczyciela. Powyższe koszty zostały szczegółowo opisane w harmonogramie realizacji Inwestycji wskazanym w operacie, który stanowi załącznik do Warunków Emisji (str. 444 Memorandum). Dla projektu przyjęte zostały następujące założenia:

Uśrednione parametry dla inwestycji:

| | |
|---|---|
| Średnia wielkość domku | 110 m2 |
| Średnia cena domku brutto | 1 174 000,00 zł |
| Przychody brutto | 81 006 420,00 zł |
| Przychody netto | 75 005 944,00 zł |

*Źródło: Emitent*

Dla projektu przyjęty został następujący harmonogram działań:

- Uzyskanie pozwolenia na budowę – III/IV kwartał 2022
- Rozpoczęcie przedsprzedaży – III/IV kwartał 2022
- Rozpoczęcie prac budowlanych – III/IV kwartał 2022
- Zakończenie prac budowlanych – II/III kwartał 2023
- Oddanie do użytkowania – IV kwartał 2023/ I kwartał 2024
- Wydanie lokali – I/II kwartał 2024

Spółka dąży do tego by rozpocząć przedsprzedaż w momencie uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę dla inwestycji, tj. w III lub IV kwartale 2022 roku. Nadto, Spółka zastrzega, że w przypadku wcześniejszego pozyskania pozwolenia na budowę zamierza niezwłocznie rozpocząć prace budowlane oraz rozpocząć proces przedsprzedaży.

Projekt osiedla – zgodnie ze strategią marketingową Emitenta - przygotowany został z myślą o średniozamożnych rodzinach mieszkających w Warszawie, dążących do zamieszkania w spokojnej lokalizacji, która jest dogodnie skomunikowana z centrum miasta. Osiedle położone jest na warszawskiej Białołęce w ,,dzielnicy willowej" (osiedle Henryków). Jest to bliska Białołęka, położona niedaleko węzła komunikacyjnego Mostu Północnego, przez który można dojechać tramwajem bezpośrednio do Metra Młociny.

*Wizualizacja Inwestycji (Źródło: Emitent)*

**Jako atuty inwestycji Emitent wskazuje:**

- lokalizacja w spokojnej dzielnicy,
- otoczenie zabudowy jednorodzinnej, podmiejskiej zieleni i parków,
- bezproblemowy dojazd do centrum miasta,
- szybka kolej miejska, tramwaje, autobusy i metro.

*Wizualizacja Inwestycji (Źródło: Emitent)*

*  *  *

**Osobom, które złożyły zapis przed publikacją niniejszego Suplementu nr 1, przysługuje prawo do wycofania zgody na nabycie Obligacji w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu nr 1, tj. do 29 marca 2022 r. włącznie. Wycofanie zgody następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.**

Warszawa, dnia 25 marca 2022 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Piotr Janusz Mikosik
Data: 2022.03.25 17:16:21 CET