

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII D WYEMITOWANYCH PRZEZ
MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE S.A.
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii D
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez
Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Data dokumentu informacyjnego 20 sierpnia 2026 r.

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 105 000 (sto pięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii D**”), wyemitowanych przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie i które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Matexi Polska Holding & Finance S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Tel	+48 22 233 03 45
Adres poczty elektronicznej:	Office@matexpolska.pl
Adres strony internetowej:	https://matexpolska.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5272733601
REGON:	361245503
Numer KRS:	0001199089
KOD LEI	259400DIJ1SS4CRRP015

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89

Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	105.000 (sto pięć tysięcy)
Rodzaj	niezabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria D
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR6M plus marża 4,0 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	Sześciomiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	11 czerwca 2030 r.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	2
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	3
	Spis treści.....	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	9
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Grupy Emitenta i jego otoczeniem	9
2.1.1.	Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie.....	9
2.1.2.	Ryzyko spadku cen mieszkań.....	10
2.1.3.	Ryzyko utraty płynności finansowej	11
2.1.4.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....	11
2.1.5.	Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich.....	12
2.1.6.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną	12
2.1.7.	Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami.....	13
2.1.8.	Ryzyko prawne	14
2.1.9.	Ryzyko związane z konkurencją.....	14
2.1.10.	Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi	14
2.2.	Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi	15
2.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	15
2.2.2.	Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą	16
2.2.3.	Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.....	18
2.2.4.	Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza	19
2.2.5.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	19
2.2.6.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	20
2.3.	Inne ryzyka	20
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	21
3.1.	Oświadczenie Emitenta.....	21
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy	21
IV.	DANE O OBLIGACJACH	22
4.1.	Cele emisji	22

4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	22
4.3.	Wielkość emisji.....	22
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....	22
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	22
4.6.	Wykup Obligacji	23
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	24
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	24
4.6.3.	Obowiązkowa amortyzacja	24
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	25
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	27
4.9.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	29
4.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	30
4.11.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	30
4.12.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	31
V.	DANE O EMITENCIE.....	45
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	45
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	45
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent.....	45
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	45

5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	45
5.6.	Krótki opis historii Emitenta.....	46
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	46
5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy emitent podlega obowiązkowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej	46
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....	46
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	46
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	46
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta	47
5.12.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	48
5.12.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta	49
5.12.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	50

5.13.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	50
5.14.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym.....	64
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....	64
5.16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	64
5.17.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	64
5.18.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	65
5.19.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	66
5.20.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	66
5.21.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	66
5.22.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	66
5.23.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników	76

VI.	INFORMACJE DODATKOWE	77
VII.	ZAŁĄCZNIKI.....	78
7.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego	78
7.2.	Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta	86
7.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym	116
7.4.	Warunki Emisji Obligacji	120
7.5.	Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń	156
7.6.	Definicje i objaśnienia skrótów	176
7.7.	Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu	179

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Grupy Emitenta i jego otoczeniem

2.1.1. Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów były: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpiły krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co w krótkim i średnim okresie

miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej. Na ten moment Emitent nie widzi istotnego wpływu sytuacji w Ukrainie na rynek mieszkaniowy w Polsce, jednak nie można wykluczyć wpływu tego czynnika ryzyka na rynek mieszkaniowy w przyszłości.

Dnia 28 lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięć geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dołączą się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Emitenta poprzez:

- Wzrost cen energii i poziomu inflacji, co może przełożyć się na wzrost kosztów budowy i zakłócenia łańcuchów dostaw towarów;
- Zahamowanie procesu spadku stóp procentowych w Polsce, a w skrajnie negatywnym scenariuszu ich wzrost, co wpłynie na wzrost kosztów finansowania zewnętrznego Emitenta i wzrost kosztu kredytu hipotecznego dla nabywców mieszkań, co z kolei przełoży się na sprzedaż Emitenta;
- Pogorszenie nastrojów społecznych, co może wpływać na spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.2. Ryzyko spadku cen mieszkań

Na osiągnięte przez Grupę Emitenta przychody oraz realizowaną rentowność mają duży wpływ ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania wśród nabywców mieszkań;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku lub nawet kilkunastu projektów, które zachowują bezpieczny z

punktu widzenia Emitenta poziom rentowności. Grupa zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.3. Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa Emitenta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości oraz braku możliwości zapewnienia alternatywnych źródeł finansowania, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością finansową mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę wykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na spółkach zależnych Grupy, jako deweloperach, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank lub inwestorów finansujących Grupę. Wiąże się to ze wzrostem kosztów finansowych Grupy, co może mieć dodatkowy negatywny wpływ na jej płynność finansową.

Grupa stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy usług budowlanych (Grupa korzysta z usług Generalnych Wykonawców i nie zamawia bezpośrednio materiałów budowlanych) z odroczonymi terminami płatności. Grupa zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Grupy. W przeszłości Grupa nie miała istotnych problemów z płynnością finansową a ponadto Grupa na bieżąco analizuje dostępne instrumenty finansowe na rynku finansowym, które mogą wpłynąć na poprawę płynności finansowej Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.4. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa Emitenta prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w dużym stopniu 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. Na poziom popytu na mieszkania istotny wpływ mają także wahania stóp procentowych, które wpływają na poziom kosztów kredytów mieszkaniowych oraz zdolność kredytową nabywców. Wzrost stóp procentowych może skutkować spadkiem sprzedaży oraz presją na obniżanie cen, natomiast ich obniżenie sprzyja wzrostowi popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.5. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Emitenta, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Grupa narażona jest również na ryzyka na etapie przygotowania inwestycji, na które składają się m.in. ryzyko otrzymania Pozwolenia na Budowę z dużym opóźnieniem i/lub gorszych parametrów zabudowy od pierwotnie zakładanych. Możliwe jest również pojawienie się konieczności poniesienia dodatkowych nakładów związanych m.in. z daninami na rzecz administracji publicznej. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.6. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności na rynkach, na których Grupa prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie,

potencjalny kryzys finansowy na rynkach światowych może zmusić banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.7. Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmą oraz podwykonawcami

Jednym z czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z Generalnymi Wykonawcami (GW). Pomimo współpracy Grupy Emitenta z renomowanymi i sprawdzonymi GW oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na spółkach Grupy ciąży, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązek z tytułu rękojm. Wywiązanie się przez spółki Grupy z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 6471 § 5 KC, inwestor lub wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców zgłoszonych w sposób przewidziany przepisami prawa, w stosunku do których nie zgłosił on swojego sprzeciwu. Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze inwestora będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.8. Ryzyko prawne

Grupa jest narażona na negatywny wpływ zmian w obowiązujących przepisach oraz ewentualnych sporów prawnych. Przykładowymi czynnikami mogącymi mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy są: ryzyko związane z pozwami od nabywców mieszkań o zwrot zapłaconej ceny mieszkania przypisanej do powierzchni użytkowej pod ściankami działowymi, ryzyko związane ze zmianami interpretacji przepisów podatkowych, ryzyko związane ze zmianami w sposobie opodatkowania aktywów nieruchomościowych, ryzyko związane ze zmianą przepisów wpływających na popyt ze strony inwestorów instytucjonalnych (segment prywatnego najmu instytucjonalnego). Wyżej przedstawione czynniki ryzyka są jedynie przykładowymi czynnikami ryzyka prawnego i nie stanowią zamkniętego katalogu czynników ryzyka.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.9. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży deweloperskiej konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na nowe rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.10. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa Emitenta prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy między innymi: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, niepewność związana z kształtem i terminem wprowadzenia planu ogólnego oraz polityczny charakter decyzji w zakresie Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych, a także przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.11. Ryzyko negatywnego wpływu reorganizacji Grupy Emitenta z 2025 r. na przyszłe wyniki księgowe

Strata netto w wysokości 23,5 mln zł, odnotowana przez Grupę w 2025 r., wynika z reorganizacji Grupy przeprowadzonej w ubiegłym roku, kiedy to Emitent stał się spółką holdingową w polskiej części Grupy Matexi. Aby było to możliwe, do spółki Emitenta zostały wniesione udziały w spółkach celowych realizujących projekty mieszkaniowe w Polsce. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wniesienie udziałów nastąpiło wg wartości rynkowej, która to wartość uwzględniała już większość zysku (w przypadku projektów z terminem ukończenia w 2025 r.) oraz część zysku (w przypadku projektów z terminem ukończenia w kolejnych latach) wygenerowanego przez spółki celowe. Efektem wniesienia udziałów wg wartości rynkowej był wyraźny wzrost skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Emitenta, widoczny w danych finansowych za 2025 r. Z drugiej strony, w wyniku opisanej operacji istotnemu zmniejszeniu uległa marża brutto wygenerowana na projektach uwzględnionych w przychodach za 2025 r. Jej łączna wartość była w ubiegłym roku niższa od sumy kosztów operacyjnych niezwiązanych bezpośrednio z ukończonymi projektami oraz kosztów finansowych, co w konsekwencji przełożyło się na stratę netto w wysokości 23,5 mln zł. Gdyby wniesienie udziałów w spółkach celowych nie nastąpiło po wartości rynkowej, szacowana wartość skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wyniosłaby ok. 443 mln zł (zamiast 584 mln zł), a zysk netto wyniósłby ok. 80 mln zł (zamiast straty netto 23,5 mln zł). Efekt reorganizacji będzie, w mniejszym już stopniu, widoczny w wyniku netto Grupy Emitenta w kolejnych latach, ponieważ w przychodach uwzględniane będą projekty mieszkaniowe, które na dzień dokonania reorganizacji znajdowały się na wcześniejszym etapie zaawansowania budowy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ efekt przeprowadzonej reorganizacji nie ma i nie będzie miał negatywnego wpływu na sytuację płynnościową Emitenta oraz jego zdolność do obsługi zadłużenia. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi

2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta i Grupy Emitenta. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość

Emitenta, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z tytułu Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z wyemitowanych Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

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

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

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

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

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

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

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSF”) zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku KSF poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce,

zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

KS NGR 28 marca 2025 roku zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID.

KS NGR 4 czerwca 2025 r. poinformował, że zgodnie z harmonogramem Mapy Drogowej NGR 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KS NGR przyjął 28 sierpnia 2025 roku rekomendację w zakresie standardowej transakcji OIS opartej na indeksie POLSTR. Projekt rekomendacji został wcześniej poddany konsultacjom publicznym, zgłoszone w trakcie uwagi zostały zaadresowane w ostatecznej treści rekomendacji.

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

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 16.4.8 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

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

2.2.3. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

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

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy

mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

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

2.2.4. Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

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

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

2.2.5. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

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

2.2.6. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

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

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

W przypadku, gdy Emitent nie zdecyduje się na wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, może to mieć istotny wpływ na ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymienienie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Firmy Inwestycyjnej. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM**3.1. Oświadczenie Emitenta**

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta	Signed by / Podpisano przez:	Signed by / Podpisano przez:
	Mirosław Piotr Bednarek	Zofia Bogumiła Szymońska
Date / Data: 2026-08-20 15:01		Date / Data: 2026-08-20 14:47

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii D emitowanych przez Spółkę został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr
Marcin
Jankowski

Elektronicznie
podpisany przez
Piotr Marcin
Jankowski
Data: 2026.08.20
19:20:28 +02'00'

Radosław
Krzyżak

Elektronicznie
podpisany przez
Radosław Krzyżak
Data: 2026.08.20
19:54:54 +02'00'

IV. DANE O OBLIGACJACH**4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Grupy, w tym m.in. na refinansowanie zadłużenia finansowego oraz finansowanie zakupów gruntów.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, niezabezpieczone, emitowane w serii D, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego oraz
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w przedmiocie emisji obligacji D;
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii D Emitent wyemitował 105 000 (sto pięć tysięcy) sztuk Obligacji, o łącznej wartości nominalnej 105 000 000 (sto pięć milionów 00/100) złotych.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 19 maja 2026 roku do 2 czerwca 2026 roku
Data przydziału Obligacji	11 czerwca 2026 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 100 000, z opcją zwiększenia do 150.000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	3,54%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	105 000

Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	133
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	133
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 16 983 Obligacji na rzecz czterech podmiotów powiązanych z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emisji wyniosły w przedziale 1 600 000,00 – 3 000 000,00 zł. Na moment sporządzenia Dokumentu Informacyjnego ich dokładne wskazanie nie jest możliwym. Dokładne koszty Emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta Koszty Emisji Obligacji ujmowane są w części działalności finansowej Emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalnie do wysokości kapitału Obligacji. Amortyzacja Obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	139

Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **11 czerwca 2030 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 4.6.1., 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego piątego Okresu Odsetkowego, na zasadach określonych w pkt 16 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.6.3. Obowiązkowa amortyzacja

Emitent zobowiązany jest do częściowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”).

Emitent jest zobowiązany do dokonania Obowiązkowej Amortyzacji w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy w taki sposób, aby po jej przeprowadzeniu łączna wartość nominalna niewykupionych Obligacji nie przekraczała 60% łącznej wartości nominalnej Obligacji pierwotnie wyemitowanych, z zastrzeżeniem że jeżeli na ten dzień łączna wartość nominalna niewykupionych Obligacji jest równa lub niższa niż wskazany poziom, Emitent nie jest zobowiązany do dokonania Obowiązkowej Amortyzacji.

Zapłata przez Emitenta kwoty Częściowej Amortyzacji w dniu Obowiązkowej Amortyzacji, wskazanym powyżej, pomniejsza odpowiednio wartość nominalną Obligacji nie stanowiąc zmiany Warunków Emisji i nie wymagając podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy, ani zawierania jednobrzmiących porozumień z każdym z Obligatariuszy.

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

Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

Wypłata świadczeń należnych Obligatariuszowi od Emitenta w ramach Obowiązkowej Amortyzacji, odbywać się będzie zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW

Z tytułu wykonania Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.

Obowiązkowa Amortyzacja może również zostać zrealizowana poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

Dokonanie obowiązkowej amortyzacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wnioski do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi amortyzacji, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 18 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 19 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Płatność Odsetek dla Obligacji będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	11 grudnia 2026 r.
2.	11 grudnia 2026 r.	11 czerwca 2027 r.
3.	11 czerwca 2027 r.	11 grudnia 2027 r.
4.	11 grudnia 2027 r.	11 czerwca 2028 r.
5.	11 czerwca 2028 r.	11 grudnia 2028 r.

6.	11 grudnia 2028 r.	11 czerwca 2029 r.
7.	11 czerwca 2029 r.	11 grudnia 2029 r.
8.	11 grudnia 2029 r.	11 czerwca 2030 r.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **4,00%** (cztery procent 00 /100) w skali roku.

Podwyższenie Marży

1. Wysokość Marży może ulec zmianie na zasadach określonych poniżej.
2. Wysokość Marży będzie ustalana w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych według poniższej tabeli.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych	Podwyższenie Marży (w stosunku do pierwotnego poziomu Marży)
$0,75 < x \leq 0,875$	+ 0,50 p.p.
$0,875 < x$	+ 1,00 p.p.

3. Odsetki będą naliczane w oparciu o zmienioną Marżę – począwszy od Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po dniu opublikowania Oświadczenia o Zgodności, na który Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych osiągnął wartość skutkującą zmianą Marży zgodnie z powyższą tabelą.
4. Jeżeli wartość Marży została zmieniona zgodnie z tabelą powyżej, a następnie w kolejnym opublikowanym Oświadczeniu o Zgodności, wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych uległa zmianie, należy zweryfikować czy Marża winna mieć inną wysokość powyżej.
5. W przypadku, gdy w wyniku powyższej weryfikacji okaże się, iż Marża winna mieć niższą lub wyższą wysokość, wówczas Marża z tak określoną (zgodnie z Punktem 2 powyżej **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**) niższą lub wyższą wysokością będzie miała zastosowanie do obliczania Odsetek za Okres Odsetkowy następujący po dniu publikacji Oświadczenia o Zgodności, na który Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych osiągnął wartość skutkującą zmniejszeniem lub zwiększeniem wysokości Marży zgodnie z Punktem 2 powyżej.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 18.3 Warunków Emisji (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	11 grudnia 2026 r.
2.	11 grudnia 2026 r.	11 czerwca 2027 r.
3.	11 czerwca 2027 r.	11 grudnia 2027 r.
4.	11 grudnia 2027 r.	11 czerwca 2028 r.
5.	11 czerwca 2028 r.	11 grudnia 2028 r.
6.	11 grudnia 2028 r.	11 czerwca 2029 r.
7.	11 czerwca 2029 r.	11 grudnia 2029 r.
8.	11 grudnia 2029 r.	11 czerwca 2030 r.

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje na Dzień Emisji nie są zabezpieczone

Podporządkowanie

- Na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Emitent jest uprawniony do podporządkowania spłaty Pożyczek zobowiązaniom z Obligacji w celu ich wyłączenia z kalkulacji Zadłużenia Finansowego ("Podporządkowanie").
- W celu Podporządkowania danej Pożyczki pożyczkodawca, Emitent oraz Administrator Zabezpieczenia zawrą Umowę o Podporządkowaniu.
- Pożyczki Podporządkowane nie będą uwzględniane przy wyliczaniu Zadłużenia Finansowego obliczanego na Dzień Badania następujący po dacie, w której dokonano ich skutecznego Podporządkowania.
- Jeżeli Emitent lub pożyczkodawca naruszy którekolwiek z postanowień Umowy o Podporządkowaniu lub jeśli którekolwiek z postanowień takiej umowy jest lub stanie się nieważne (w tym między innymi w zakresie zobowiązań pożyczkobiorcy i pożyczkodawcy), wówczas od daty wystąpienia takiej sytuacji: (i) Podporządkowanie uznaje się za niebyłe, chyba że naruszenie zostanie naprawione w terminie dziesięciu dni od daty jego wystąpienia; oraz (ii) Pożyczki przestają być uznawane za podporządkowane, chyba że naruszenie zostanie naprawione w terminie dziesięciu dni od daty jego wystąpienia.
- Emitent zobowiązany jest:
 - w terminie pięciu dni od wystąpienia naruszenia lub nieważności, o których mowa w zdaniu powyżej, poinformować Obligatariuszy o takim naruszeniu lub nieważności oraz o krokach podjętych w celu ich usunięcia; oraz
 - w terminie dziesięciu dni od daty naruszenia lub nieważności przekazać Obligatariuszom stosowną informację o skutecznym naprawieniu naruszenia lub nowe Oświadczenie o Zgodności, jeżeli naruszenie nie zostało skutecznie naprawione. Takie Oświadczenie o Zgodności powinno

zawierać (i) ponowne wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego dla okresu, w którym wystąpiło naruszenie lub nieważność (poprzez włączenie do Zadłużenia Finansowego tych Pożyczek, które przestały być podporządkowane oraz wyłączenie z Kapitału Własnego tych Pożyczek, które przestały być podporządkowane), oraz (ii) potwierdzać, czy w wyniku naruszenia lub nieważności postanowień odpowiedniej Umowy o Podporządkowaniu oraz ponownego wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego wystąpiła Podstawa Wcześniejszego Wykupu.

6. Pożyczki Podporządkowane mogą być jednocześnie podporządkowane wierzytelnościom innych podmiotów finansujących podmioty z Grupy, w szczególności na potrzeby obliczania kowenantów finansowych. Podporządkowanie opisane w zdaniu poprzednim nie stanowi naruszenia postanowień Umowy o Podporządkowaniu ani Warunków Emisji.
7. Emitent może zwolnić Pożyczkę Podporządkowaną z Podporządkowania, pod warunkiem, że przed dokonaniem takiego zwolnienia przekaze Administratorowi Zabezpieczeń oraz opublikuje na Stronie Internetowej Oświadczenie o Zgodności potwierdzające, że po dokonaniu takiego zwolnienia Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego (po dodaniu Pożyczek zwalnianych z Podporządkowania do Zadłużenia Finansowego oraz ich odjęciu od Kapitału Własnego na Dzień Badania) pozostanie zachowany, tj. nie przekroczy wartości wskazanej w Punkcie 15.8.2 Warunków Emisji.
8. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę administrowania, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach na potrzebę Podporządkowania, przy czym:
 - Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Podporządkowania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
 - w przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w punkcie powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego administratora zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.

Zabezpieczenie w postaci podporządkowania pożyczek udzielonych Emitentowi przez Matexi NV ma charakter warunkowy. **Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone w powyższy sposób, a Warunki Emisji nie przewidują obowiązku uprzedniego podporządkowania wszystkich pożyczek udzielonych Emitentowi przez Matexi NV.**

Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent jest uprawniony do podporządkowania danej pożyczki w celu wyłączenia zobowiązań z niej wynikających z kalkulacji Zadłużenia Finansowego. W takim przypadku pożyczkodawca, Emitent oraz Administrator Zabezpieczeń zawrą odpowiednią Umowę o Podporządkowaniu, na zasadach określonych w Warunkach Emisji.

W konsekwencji Umowy o Podporządkowaniu będą zawierane w odniesieniu do tych pożyczek, których podporządkowanie będzie niezbędne w celu zapewnienia zachowania przez Emitenta wymaganego poziomu Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego. Skutkiem skutecznego podporządkowania danej pożyczki będzie nieuwzględnianie zobowiązań z niej wynikających przy kalkulacji Zadłużenia Finansowego, począwszy od Dnia Badania przypadającego po dniu, w którym podporządkowanie stało się skuteczne.

Nazwa (firma) administratora zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów:

W dniu 10 stycznia 2025 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Telefon:	+48 22 420 59 59
e-mail:	warsaw@actlegal-bsww.com
Numer KRS:	0000505020
REGON:	5252584345
NIP:	147161309

4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta:

- w ujęciu jednostkowym na dzień 31 marca 2026 r. wyniosła 278 841 835 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0 zł
- w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 marca 2026 r. wyniosła 419 353 308 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem <https://matexipolska.pl/>.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu oraz
- prawo do informacji.

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

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

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

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami („Ustawa o CIT”). Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z obligacji, w tym z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych dla opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy cena wyrażona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który to rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów. W przypadku kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączą się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT), jednak w przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów, przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać on będzie opodatkowaniu według stawki stosowanej do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady, podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. W przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski – ograniczony obowiązek podatkowy (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 2) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 3) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 4) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 5) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 6) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 7) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terytorium Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia,

czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód podlegający opodatkowaniu w Polsce.

Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- 1) o terminie wykupu krótszym niż rok;
- 2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski luba na terytorium państwa będącego stroną zawartej w Polsce umowy unikania podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że za moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. Zgodnie z art. 26 ust 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wpłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt 29 Ustawy o CIT rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych, czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów

(przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności, np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 zł w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego podatnika, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- 1) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych. Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;
- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia 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.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych („**Ustawa o PIT**”). Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów, tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy. Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
- 7) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;

9) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;

10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód w Polsce.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych wg skali progresywnej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, 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.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie 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 lit a) Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym 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.

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 m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Szczególne zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

W Ustawie o PIT w art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26, znajdują się analogiczne przepisy jak te wskazane powyżej w opisie Ustawy o CIT, i z uwagi na to nie będą one w tym miejscu powielane. We wszystkich przypadkach płatnicy powinni dokonać własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru podatku.

Brak spełnienia warunków zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, 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, 2a 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. Zdanie pierwsze stosuje się także

do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia tej daniny stanowi nadwyżka ponad

1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b, w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, po ich pomniejszeniu o: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („**Ustawa o PSD**”), podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

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

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

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

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („**Ustawa o PCC**”) opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- 1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; oraz
- 2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa płatnik podatku, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub

podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

V. DANE O EMITENCIE

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Matexi Polska Holding & Finance S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa
Tel	+48 22 233 03 45
Adres poczty elektronicznej:	Office@matexpolska.pl
Adres strony internetowej:	https://matexpolska.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5272733601
REGON:	361245503
Numer KRS:	0001199089
KOD LEI	259400DIJ1SS4CRRP015

- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

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

W dniu 10 października 2025 roku Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001199089.

- 5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Emitentem Obligacji jest spółka Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna, która jest spółką celową utworzoną w celu finansowania działalności Grupy.

W dniu 2 stycznia 2025 r. miała miejsce reorganizacja Grupy Matexi Polska, w ramach której udziały Matexi Polska Sp. z o.o. wyrażone w wartości rynkowej zostały wniesione do Matexi Polska Holding & Finance S.A. - na pokrycie nowopowstałych udziałów. Na wartość rynkową tych udziałów składała się wartość skonsolidowanych aktywów netto powiększona o aktualizację wartości projektów Grupy do ich wartości rynkowej.

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

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 606 550 650,00 PLN i dzieli się na 12 131 013 akcji o wartości nominalnej 50 PLN każda.

Kapitał zakładowy Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Kapitał zapasowy Emitenta tworzy się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy emitent podlega obowiązkowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, a aktywa obrotowe Grupy wystarczają na pokrycie bieżących potrzeb Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

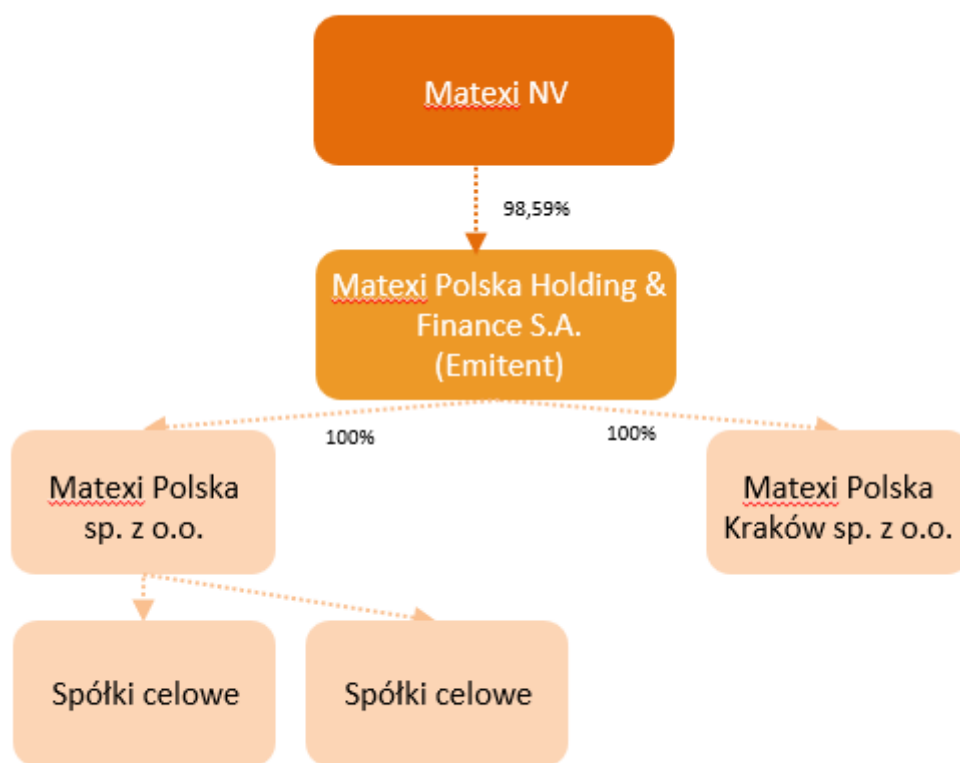
Emitent nie przeprowadził i nie zamierza przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Emitent realizuje swoje inwestycje w ramach Grupy . Struktura Grupy została przedstawiona na diagramie poniżej:



Źródło: Emitent

Większościowy akcjonariusz

Głównym akcjonariuszem Emitenta, posiadającym 98,59% jego akcji, jest Matexi NV – spółka holdingowa w belgijskiej Grupie Matexi, największej belgijskiej grupie deweloperskiej działającej w segmencie mieszkaniowym.

Matexi to firma o silnych korzeniach rodzinnych, założona w 1945 roku przez trzech braci – Gerarda, Roberta i Hermana Vande Vyvere, którzy rozpoczęli działalność od zakupu dużych gruntów rolnych, a następnie sprzedaży

ich rolnikom w mniejszych działkach. Pierwsze osiedle mieszkaniowe powstało w 1955 roku we Flandrii Wschodniej.

5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Miroslaw Piotr Bednarek	Prezes Zarządu	Powiązanie organizacyjne – pełnienie funkcji Prezesa Zarządu w spółce Matexi Polska Holding & Finance SA
Marek Grzegorz Straszak	Członek Zarządu	Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Członka Zarządu oraz mniejszościowego akcjonariusza w spółce Matexi Polska Holding & Finance SA
Zofia Bogumiła Szymońska	Członkini Zarządu	Powiązanie organizacyjne – pełnienie funkcji Członkini Zarządu w spółce Matexi Polska Holding & Finance SA
Katarzyna Elżbieta Mirota	Członkini Zarządu	Powiązanie organizacyjne – pełnienie funkcji Członkini Zarządu w spółce Matexi Polska Holding & Finance SA
Rik Neckebroeck	Członek Rady Nadzorczej	Powiązanie organizacyjne – pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej w spółce Matexi Polska Holding & Finance SA
Ivan Van de Maele	Członek Rady Nadzorczej	Powiązanie organizacyjne – pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej w spółce Matexi Polska Holding & Finance SA
Bruno Vande Vyvere	Członek Rady Nadzorczej	Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej oraz posiadanie 33,33% udziałów w spółce Abacus Invest NV, posiadającej 99,90% udziałów w spółce Abacus Group NV, posiadającej bezpośrednio oraz pośrednio (za pośrednictwem spółki Ankor Real Estate NV) 99,56% udziałów w spółce Matexi NV, posiadającej 98,59% akcji Matexi

		Polska Holding & Finance spółka akcyjna, tj. Pośrednie posiadanie 32,68% akcji Matexi Polska Holding & Finance spółka akcyjna
Gaëtan Hannecart	Członek Rady Nadzorczej	Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz posiadanie 33,33% udziałów w spółce Abacus Invest NV, posiadającej 99,90% udziałów w spółce Abacus Group NV, posiadającej bezpośrednio oraz pośrednio (za pośrednictwem spółki Ankor Real Estate NV) 99,56% udziałów w spółce Matexi NV, posiadającej 98,59% akcji Matexi Polska Holding & Finance spółka akcyjna, tj. Pośrednie posiadanie 32,68% akcji Matexi Polska Holding & Finance spółka akcyjna

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta poza wykazanymi powyżej.

5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Pożyczki udzielane przez Matexi NV przez wiele lat były standardowym i jednym z podstawowych źródeł finansowania działalności Grupy w Polsce. Ich saldo ulegało regularnemu zmniejszaniu, by na koniec 2025 r. osiągnąć poziom 89 mln zł. Docelowo Emitent planuje finansować się samodzielnie na polskim rynku kapitałowym, jednocześnie spłacając wszystkie pożyczki otrzymane od udziałowca. Pierwszym krokiem w realizacji tej strategii jest emisja obligacji serii D, która w przeciwieństwie do poprzednich serii nie jest zabezpieczona poręczeniem Matexi NV ani żadnym innym instrumentem przy udziale bezpośrednim lub pośrednim właściciela lub jednostek powiązanych. Transakcje zawierane z podmiotami w Belgii są na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje dotyczące pożyczek udzielonych Emitentowi przez Matexi NV, w tym informacje o ich wartości oraz warunkach, na jakich zostały udzielone, zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym Emitenta za 2025 r. Sprawozdania finansowe Matexi NV, w tym najnowsze sprawozdanie za rok 2025, są dostępne w „Integrated Activity Report” pod następującym adresem: <https://www.matexi.be/en/about-matexi/investor-relations>

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta poza wykazanymi w tabeli 5.12.1.

5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami.

5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Informacje o Grupie

Grupa Matexi jest obecna na polskim rynku mieszkaniowym od 2010 r. Większość projektów realizowana jest na rynku warszawskim w najlepiej skomunikowanych dzielnicach, takich jak Śródmieście, Wola, Bielany, Praga Północ, Mokotów i Ursynów. Od 2019 r. Grupa prowadzi działalność również na rynku krakowskim.

Poza dogodnymi lokalizacjami w centrum miasta oraz przy w bliskiej odległości linii metra projekty Grupy wyróżniają się elegancką architekturą oraz wysoką jakością wykonania.

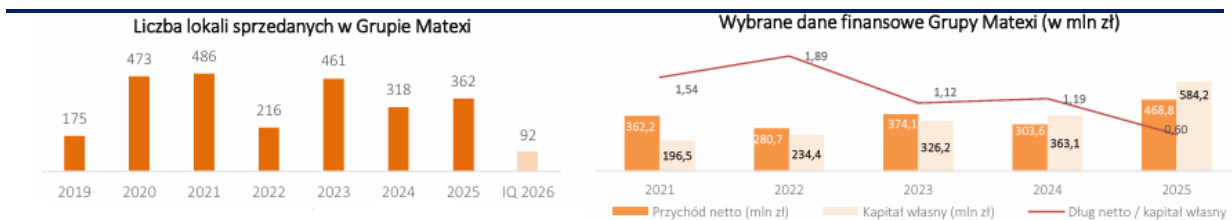
W ostatnich latach Grupa sprzedawała ok. 300-400 apartamentów rocznie, a w pierwszym kwartale 2026 r. sprzedaż wyniosła 92 jednostki. Średnia cena lokalu sprzedanego w 2024 r. oraz w 2025 r. wyniosła netto ok. 1,1 mln zł.

Dzięki intensyfikacji procesu nabywania gruntów, począwszy od 2020 r., Grupa dysponuje zabezpieczonym bankiem ziemi pozwalającym na wybudowanie ok. 3,1 tys. mieszkań.

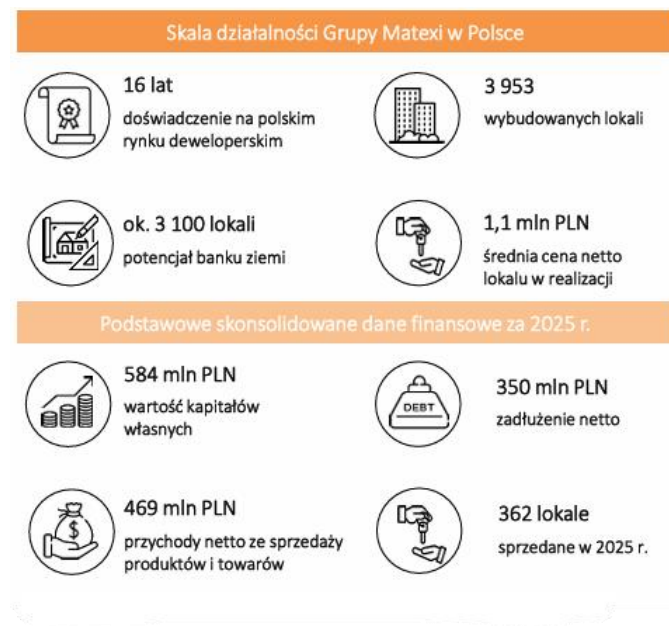
W latach 2020– 2025 Grupa przeznaczyła ok. 850 mln zł na zakup nowych gruntów.

Grupa systematycznie buduje wartość skonsolidowanych kapitałów własnych (584,2 mln zł na koniec 2025 r.), obniżając jednocześnie wskaźnik zadłużenia netto.

Do 2024r spółką holdingową w Grupie Matexi była Matexi Polska sp. z o.o., w związku z czym do tego okresu prezentowane są jej dane skonsolidowane. Dane za 2025 r. prezentowane są w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie Emitenta, który po reorganizacji stał się spółką holdingową w Grupie Matexi.



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.



Na Romera, Warszawa Ursynów



Na Bielany, Warszawa Bielany

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Akcjonariusz

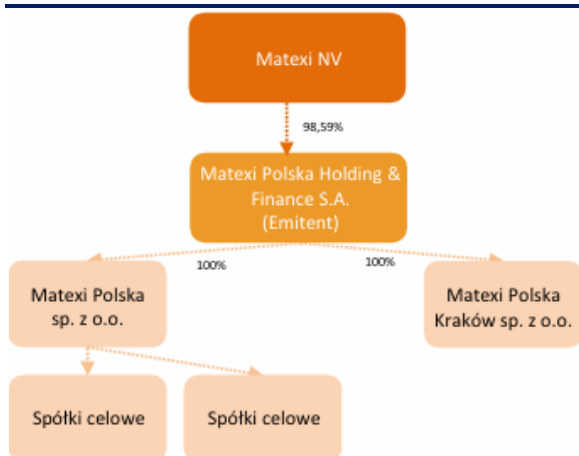
Głównym akcjonariuszem Emitenta, posiadającym 98,59% jego akcji, jest Matexi NV spółka holdingowa w belgijskiej Grupie Matexi, największej belgijskiej grupie deweloperskiej działającej w segmencie mieszkaniowym.



Źródło: Emitent

Matexi to firma o silnych korzeniach rodzinnych, założona w 1945 roku przez trzech braci – Gerarda, Roberta i Hermana Vande Vyvere, którzy rozpoczęli działalność od zakupu dużych gruntów rolnych, a następnie sprzedaży ich rolnikom w mniejszych działkach.

Pierwsze osiedle mieszkaniowe powstało w 1955 roku we Flandrii Wschodniej.



Źródło: Emitent

Obecnie Grupą zarządza czwarte pokolenie rodziny Vande Vyvere, a jej działalność obejmuje 12 rynków lokalnych w Belgii (kluczowe regiony: Flandria Wschodnia i Zachodnia, Antwerpia, Limburgia i Brabancja Flamandzka, Bruksela i Walonia), Wielkim Księstwie Luksemburga oraz Polsce (Warszawa i Kraków).

Grupa zajmuje się głównie rozwojem nieruchomości mieszkaniowych. Znaczną część działalności Grupy (połowa jednostek rozpoznanych w przychodach w 2024 r.) stanowi budownictwo jednorodzinne.

W 2025 r. Grupa sprzedała 1120 lokali, z czego 362 w Polsce.

Reorganizacja Grupy w 2025 r.

W dniu 02.01.2025 r. miała miejsce reorganizacja Grupy Matexi Polska, w ramach której udziały Matexi Polska Sp. z o.o. wyrażone w wartości rynkowej zostały wniesione do Matexi Polska Holding & Finance S.A. - na pokrycie nowopowstałych udziałów. Na wartość rynkową tych udziałów składała się wartość skonsolidowanych aktywów netto powiększona o aktualizację wartości projektów Grupy do ich wartości rynkowej.

W związku z wydaniem w 2025 r. części mieszkań w projektach uwzględnionych w aktualizacji, skonsolidowany wynik netto Grupy za 2025 r. został pomniejszony o wartość ich przeszacowania. Taka korekta będzie aktualizowana i kontynuowana w przyszłości, do czasu zrealizowania zysków ze wszystkich projektów ujętych w aktualizacji.

Dane finansowe Grupy Emitenta (mln zł)	31.12.2025	Wpływ reorganizacji		bez uwzględnienia reorganizacji
		Wpływ przeszacowania 02.01.2025	Konwersja przeszacowania na zysk w 2025 r.	
Kapitał własny, w tym	584,2	-244,5	103,4	443,1
Kapitał podstawowy	606,5	-244,5		362,0
Kapitał zapasowy	1,2			1,2
Zysk netto roku bieżącego	-23,5		103,4	79,9
Dług brutto, w tym:	411,5			411,5
od jednostek powiązanych	89,4			89,4
od jednostek niepowiązanych	322,1			322,1
Dług netto	350,2			350,2
Dług netto / kapitał własny	0,60			0,79
Przychód netto ze sprzedaży	468,8			468,8
Zysk netto	-23,5		103,4	79,9
Marża netto	-5%			17%

Łączne przeszacowanie aktywów w dniu 02.01.2025 r. wyniosło 301,9 mln zł, co przełożyło się na wzrost kapitałów własnych o 244,5 mln zł (po uwzględnieniu rezerwy na podatek dochodowy), przy czym 103,4 mln zł zostało już zrealizowane w związku z przekazaniem tej części lokali nabywcom i rozpoznaniem ich wartości w przychodach. Pozostała część wpływu przeszacowania na kapitały własne związana z projektami w budowie oraz planowanymi wyniosła na 31.12.2025 r. 141,2 mln zł.

Zysk netto po skorygowaniu o wpływ części przeszacowania związanej z lokalami, które zostały już rozpoznane w przychodach za 2025 r. wynosi 79,9 mln zł.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Projekty w ofercie na dzień 31.03.2026 r.

Poniższe mapy prezentują lokalizacje projektów znajdujących się w ofercie Emitenta na koniec 1Q 2026:



Źródło: openstreetmap.org; Emitent

Harmonogram projektów

Poniższa tabela przedstawia projekty będące w realizacji oraz planowane do uruchomienia przez Grupę Matexi w latach 2026 - 2028.

Tempo wprowadzania do sprzedaży kolejnych projektów będzie zależało od warunków rynkowych. Grunty oznaczone kursywą pozostają w części do opłacenia.

Nazwa projektu	Status	Lokalizacja	Liczba lokali*	% lokali sprzedanych 31.03.2026	Rozpoczęcie budowy				Zakończenie budowy				2028				2029		
					2026				2027				2028				2029		
					1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q
Żelazna 54	W budowie	Warszawa Wola	145	46%															
Splot Wola etap I	W budowie	Warszawa Wola	112	66%															
Sady Żoliborz II	W budowie	Warszawa Żoliborz	68	46%															
Takt Liników	W budowie	Kraków Podgórze Duchackie	100	43%															
Bukowińska Mokotów I	W budowie	Warszawa Mokotów	74	35%															
Bukowińska Mokotów II	W budowie	Warszawa Mokotów	54	11%															
Verdea Żoliborz	W budowie	Warszawa Żoliborz	74	8%															
Apartamenty Józefińska	Planowany	Kraków Podgórze	54	-															
Aleje Jerozolimskie**	Planowany	Warszawa Ochota	411	-															
Grzybowska 52	Planowany	Warszawa Wola	126	-															
Bukowińska Mokotów III	Planowany	Warszawa Mokotów	112	-															
Nowe Alternatywy etap II	Planowany	Warszawa Ursynów	187	-															
Projekt Gromadzka	Planowany	Kraków Podgórze	59	-															
Splot Wola etap II	Planowany	Warszawa Wola	205	-															
Nowohucka	Planowany	Kraków Podgórze	139	-															
XYZ Place etap IV	Planowany	Warszawa Włochy	248	-															
Przasnyska 6b	Planowany	Warszawa Żoliborz	180	-															
Splot Wola etap III	Planowany	Warszawa Wola	189	-															
Łączna liczba lokali planowana do zakończenia w poszczególnych latach					425				256				425				814		

*Dla projektów planowanych zaprezentowano szacunkową liczbę lokali.

** Projekt przeznaczony dla odbiorcy z sektora PRS.

Źródło: Emitent

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe parametry projektów, które na dzień 31.03.2026 r. zostały ukończone, ale częściowo znajdowały się jeszcze w ofercie Grupy.

		Dane na 31.03.2026 r.					Marża brutto na sprzedaży	
Projekty gotowe	Lokalizacja	Liczba lokali	Lokale sprzedane	Oferta	PUM+PUU (m ²)	Średnia cena sprzedaży (tys. zł/m ²)	przed reorganizacją	po reorganizacji
XYZ Place etap I	ul. Komitetu Obrony Robotników, Warszawa	151	47%	80	8 366	16,5	29%	17%
Na Okrzei 1	ul. Stefana Okrzei, Warszawa	124	99%	1	6 502	19,9	53%	16%
Do Wilgi 2	ul. Zakopiańska, Kraków	100	92%	8	4 664	16,1	33%	24%
Apartamenty Portowa 3	ul. Portowa, Kraków	102	45%	56	5 287	18,8	38%	23%
Suma		477	70%	145	24 820	17,8	39%	18%



Źródło: Emitent

Na dzień 31.03.2026 r. w ofercie sprzedażowej Grupy znajdowało się 145 lokali ukończonych w ramach 4 projektów.

Szacowana wartość sprzedaży lokali gotowych niesprzedanych na 31.03.2026 r. wynosi ok. 140 mln zł.

Projekty w realizacji

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe parametry projektów, które na dzień 31.03.2026 r. były w realizacji.

		Dane na 31.03.2026 r.					Marża brutto na sprzedaży				
Projekty w realizacji	Lokalizacja	Termin ukończenia	Liczba lokali	Lokale sprzedane	Oferta	PUM+PUU (m ²)	Średnia cena sprzedaży (tys. zł/m ²)	Średnia cena lokalu (mln zł)	Przychód ze sprzedaży (mln zł)	przed reorganizacją	po reorganizacji
Żelazna 54	ul. Żelazna, Warszawa	2Q 2026	145	46%	79	7 284	32,7	1,6	237,9	44%	31%
Splot Wola I	ul. Sowińskiego, Warszawa	3Q 2026	112	66%	38	6 361	19,6	1,1	124,5	38%	29%
Sady Żoliborz II	ul. Krasieńskiego, Warszawa	4Q 2026	68	46%	37	4 720	24,1	1,7	114,0	31%	21%
Takt Liników	ul. Liników, Kraków	4Q 2026	100	43%	57	5 270	15,2	0,8	80,0	28%	28%
Bukowińska Mokotów I	ul. Bukowińska, Warszawa	3Q 2027	74	35%	48	4 042	22,0	1,2	89,1	37%	33%
Bukowińska Mokotów II	ul. Bukowińska, Warszawa	4Q 2027	54	11%	48	3 444	22,1	1,4	76,0	46%	37%
Verdea Żoliborz	ul. Przasnyska, Warszawa	4Q 2027	74	8%	68	5 009	24,1	1,6	120,6	31%	31%
Suma			627	40%	375	36 132	23,3	1,3	842,1	37%	30%

Źródło: Emitent

Na dzień 31.03.2026 r. w realizacji znajdowało się 7 projektów liczących łącznie 627 lokale, z których 40% było zakontraktowanych. Oferta lokali będących w budowie wynosiła 375.

Grupa rozpoznaje przychód z sprzedaży w momencie przekazania kluczy do nabywców.

Łączna wartość projektów będących w budowie, możliwa do rozpoznania w przychodach ze sprzedaży w latach 2026-2027 wynosi ok. 842 mln zł, z czego 556 mln zł dotyczy realizacji z planowanym terminem ukończenia w 2026 r. a 286 mln zł z terminem w 2027 r.

W ramach projektów będących w realizacji na 31.03.2026 r. Grupa utrzymuje wysoką marżę brutto na sprzedaży szacowaną na ok. 37% przed reorganizacją i 30% po reorganizacji oraz wysoką jednostkową cenę sprzedaży lokalu na poziomie ok. 1,3 mln zł.

Szacowane przepływy z projektów mieszkaniowych

W poniższych tabelach zostały zaprezentowane oczekiwane przepływy pieniężne po 31.12.2025 r. dla projektów ukończonych oraz będących w realizacji:

- łączna szacowana nadwyżka dla projektów ukończonych, wynosi ok. 194 mln zł.
- łączna nadwyżka oczekiwanych wpłat od nabywców nad kosztami do poniesienia dla projektów w budowie została oszacowana na ok. 526 mln zł i jest oczekiwana w większości w latach 2026 - 2027.
- łączna nadwyżka oczekiwanych wpłat od nabywców nad kosztami do poniesienia dla projektów planowanych do rozpoczęcia w latach 2026 - 2027 została oszacowana na ok. 951 mln zł i jest oczekiwana w większości w latach 2028 – 2030.

Projekty	Lokale sprzedane	Lokale w ofercie lub planowane	Wpłaty oczekiwane z lokali sprzedanych	Wpłaty oczekiwane z lokali niesprzedanych	Koszty realizacji do poniesienia	Oczekiwana nadwyżka finansowa	Okres realizacji większości nadwyżki
Projekty ukończone	422	171	41 mln zł	161 mln zł	8 mln zł	194 mln zł	2026
Projekty w budowie	186	441	111 mln zł	601 mln zł	187 mln zł	526 mln zł	2026 - 2027
Projekty planowane do rozpoczęcia w latach 2026 – 2027*	-	1910	-	1 948 mln zł	997 mln zł	951 mln zł	2028 - 2030
Suma	608	2 522	152 mln zł	2 710 mln zł	1 092 mln zł	1 671 mln zł	

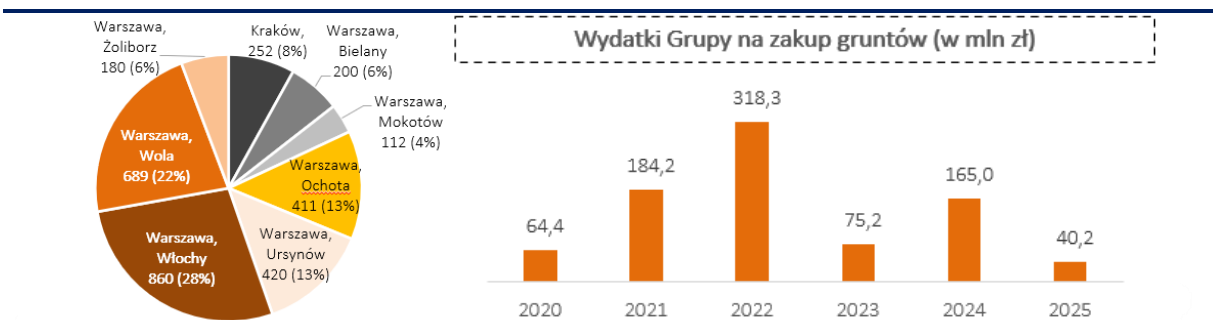
* *Tempo wprowadzania do sprzedaży kolejnych projektów będzie zależało od warunków rynkowych.*

Źródło: Emitent

Biorąc pod uwagę projekty ukończone, projekty w realizacji oraz projekty planowane do rozpoczęcia w najbliższych latach na posiadanym banku ziemi, wolne środki możliwe do wygenerowania ze sprzedaży mieszkań, po zakończeniu budowy, Grupa Emitenta szacuje na ok. 1,7 mld zł.

Działalność deweloperska – projekty planowane

W poniższym zestawieniu przedstawiono strukturę geograficzną banku ziemi (liczoną jako potencjalna liczba lokali):



Lokalizacja	Liczba lokali	PUM + PUU (tys. m ² , szacunki)	Wartość bilansowa (mln zł)	Wartość bilansowa/ PUM + PUU (tys. zł)
Kraków	252	12,3	45,8	3,7
Warszawa, Bielany	200	10,0	6,0	0,6
Warszawa, Mokotów	112	6,4	53,6	8,4
Warszawa, Ochota	411	14,2	61,9	4,4
Warszawa, Ursynów	420	27,5	59,3	2,2
Warszawa, Włochy	860	49,7	182,3	3,7
Warszawa, Wola	689	38,1	253,6	6,7
Warszawa, Żoliborz	180	11,3	83,6	7,4
Suma	3 124	169,5	746,1	4,4

Źródło: Emitent

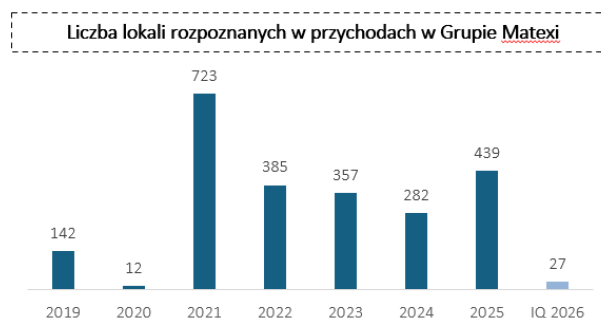
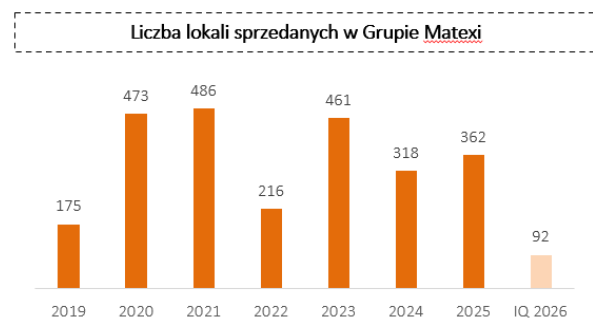
Zabezpieczony bank ziemi daje potencjał wybudowania około 3,1 tys. lokali. W latach 2020 – 2025 Grupa wydała na zakup nowych gruntów łącznie ok. 850 mln zł. Wartość płatności do uiszczenia za zabezpieczony bank ziemi wynosi łącznie ok. 135 mln zł.

Znaczna część gruntów znajdujących się w banku ziemi w Warszawie, zabezpiecza kolejne etapy już zrealizowanych lub realizowanych projektów. Umożliwia to Emitentowi elastyczne rozpoczynanie nowych projektów, w odpowiedzi na popyt zgłaszany w konkretnych lokalizacjach.

Najwięcej potencjalnych lokali Emitent posiada na warszawskich Włochach (28%), gdzie planuje realizację kolejnych etapów osiedla XYZ Plac zlokalizowanego w pobliżu Okęcia. Około 22% lokali powstanie na Woli, w ramach kolejnych etapów projektu Splot Wola oraz projektu przy ul. Grzybowskiej 52. Po około 400 lokali powstanie zarówno na Ochocie (411 lokali – projekt PRS) oraz Ursynowie (420 lokali).

Dotychczas jedynym rynkiem poza Warszawą, na którym obecny jest Emitent jest rynek krakowski. Bank ziemi w Krakowie wynosi 252 lokale. Spółka nie wyklucza ekspansji na kolejne rynki regionalne.

Sprzedaż oraz potencjał wynikowy



Źródło: Emitent

Wg danych na dzień 31.03.2026 r.:

- Grupa posiadała 145 gotowych lokali w ofercie , z których 94% stanowiły lokale w dwóch projektach (XYZ Place oraz Apartamenty Portowa).
- Wśród lokali planowanych do ukończenia w 2026 r. zakontraktowanych było 50% z 425 lokali.
- Wśród lokali planowanych do ukończenia w 2027 r. zakontraktowanych było ok. 10% z 385 lokali (należy zaznaczyć, że 54 z nich nie weszły jeszcze do sprzedaży).

W 2026 roku Grupa planuje wprowadzenie do sprzedaży 366 lokali (łącznie z wprowadzoną już inwestycją Verdea Żoliborz), ale tempo uruchamiania realizacji i sprzedaży będzie zależało od sytuacji rynkowej. Ponadto Grupa planuje realizację transakcji z sektora PRS obejmującą łącznie 411 lokali.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe (należy zwrócić uwagę na oznaczenia * i **).

Bilans

Bilans (w mln zł)	31.12.2023* (badane)	31.12.2024* (badane)	31.12.2025** (badane)
Aktywa trwałe, w tym:	48,5	33,4	44,1
Rzeczowe aktywa trwałe	1,2	1,0	0,9
Aktywa z tytułu odr. podatku dochodowego	46,1	30,4	35,9
Aktywa obrotowe, w tym:	926,3	1 125,3	1 276,7
Zapasy	829,3	1 066,2	1 198,0
- Produkcja w toku	756,2	980,4	1 101,4
- Produkty gotowe	54,8	78,0	83,0
Należności krótkoterminowe	12,5	20,9	12,1
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	84,3	33,0	61,7
-Inne krótkoterminowe w j. zależnych	47,7	0,0	0,0
-Inne krótkoterminowe w pozostałych jednostkach	0,5	0,4	0,4
-Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36,1	32,6	61,3
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,1	5,1	5,0
Aktywa razem	974,8	1 158,7	1 320,8
Kapitał własny	326,2	363,1	584,2
Rezerwy na zobowiązania	74,6	44,3	72,3
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	307,9	464,2	84,4
Wobec jednostek powiązanych	132,9	84,7	0,0
Kredyty i pożyczki	75,0	196,1	0,0
Dłużne papiery wartościowe	100,0	183,5	84,2
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	253,3	286,5	579,9
Wobec jednostek powiązanych	0,1	0,2	89,4
Kredyty i pożyczki	15,0	0,0	138,1
Dłużne papiery wartościowe	77,6	0,0	99,8
Z tytułu dostaw i usług	25,3	70,2	48,1
Zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	121,7	169,0	159,0
Z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń spot. i innych	0,6	24,0	30,0
Rozliczenia międzyokresowe	12,8	0,6	0,0
Pasywa razem	974,8	1 158,7	1 338,7
Dług netto	364,5	431,9	350,2
Dług netto/kapitał własny	1,12	1,19	0,60

* Dane za 2023 i 2024 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której stała spółka Matexi Polska sp. z o.o., a Emitent był częścią tej grupy.

** Dane za 2025 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której w wyniku przeprowadzonej reorganizacji stoi Emitent, a Matexi Polska sp. z o.o. jest częścią tej grupy.

Wzrost kapitałów wynikał w 2025 r. m.in. z dokonanej przeszacowania zapasów opisanego na slajdzie nr 9. Bez uwzględnienia efektów reorganizacji kapitał własny wyniósłby na 31.12.2025 r. 443 mln zł (+80 mln zł r/r).

● Głównie rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego.

● Pożyczki od Matexi NV.

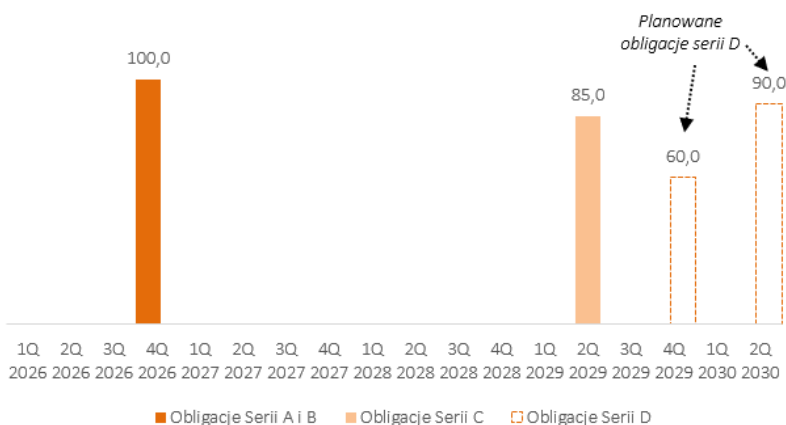
● Kredyty rewalwingowe, które spółka zamierza refinansować.

● Wpłaty od nabywców mieszkań.

Poniżej przedstawiono informacje na temat struktury zadłużenia:

Rodzaj finansowania	Podmiot finansujący	Saldo zadłużenia na 31.12.2025 (mln zł)	Termin spłaty
Pożyczki od podmiotu powiązanego:		76,8	
Pożyczki	Matexi NV	76,8	4Q 2026
Pożyczka	Matexi NV*	0,0	4Q 2027
Kredyty:		138,1	
Kredyt rewolwingowy	BNP	100,0	3Q 2026
Kredyt rewolwingowy	Pekao**	0,0	4Q 2026
Kredyt rewolwingowy	ING***	38,1	4Q 2026
Obligacje:		185,0	
Obligacje serii A i B	Obligatariusze	100,0	4Q 2026
Obligacje serii C	Obligatariusze	85,0	2Q 2029
Razem (bez leasingu)		399,9	

Struktura terminowa zapadalności zadłużenia z tytułu obligacji na 31.12.2025 r.
(dane w mln zł)



Źródło: Emitent, dane na 31.12.2025 r.

Kwoty pożyczek w EUR, przeliczone po kursie NBP 1 EUR=4,2267

* Spółka posiada niewykorzystane limit pożyczki na 26,4 mln EUR.

** Spółka posiada niewykorzystany limit kredytu na 30 mln zł.

*** Spółka posiada niewykorzystany limit kredytu na 41,9 mln zł

Spółka planuje w przyszłości pozyskanie finansowania w formule kredytu konsorcyjnego, refinansującego obecne kredyty rewolwingowe.

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (dane w mln zł), wariant porównawczy	2023* badane	2024* badane	2025** Badane
Przychody ze sprzedaży, w tym	358,0	550,3	297,0
Przychody netto ze sprzedaży produktów	374,1	303,6	468,8
Zmiana stanu produktów	-16,1	246,7	-171,9
Koszty działalności operacyjnej	-216,4	-464,4	-276,5
Zysk (strata) ze sprzedaży	141,6	86,0	20,5
Marża zysku na sprzedaży	39,6%	15,6%	6,9%
Pozostałe przychody operacyjne	0,4	0,4	0,1
Pozostałe koszty operacyjne	-0,3	-0,1	-4,3
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	141,7	86,3	16,3
Przychody finansowe	15,4	4,9	1,4
Koszty finansowe	-42,2	-39,2	-45,3
Zysk (strata) brutto	114,8	52,1	-27,6
Zysk (strata) netto	91,8	37,0	-23,5

* Dane za 2023 i 2024 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której stała spółka Matexi Polska sp. z o.o., a Emitent był częścią tej grupy.

** Dane za 2025 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której w wyniku przeprowadzonej reorganizacji stoi Emitent, a Matexi Polska sp. z o.o. jest częścią tej grupy.

W 2023 r. rozpoznano przychody z tytułu przekazania 357 lokali, w 2024 r. 282 lokali, a w 2025 r. 439 lokali.

Zmiana wartości projektów, które były w budowie w danym roku, ale nie zostały przekazane nabywcom, liczona wg kosztu wytworzenia.

W odróżnieniu od wariantu kalkulacyjnego, stosowanego przez większość deweloperów, w wariantcie porównawczym koszty operacyjne uwzględniają również koszt wybudowania mieszkań nieprzekazanych w danym okresie nabywcom.

Znaczący spadek poziomu zysku oraz marży w 2025 r. wynikał głównie z przeszacowania zapasów, które dokładniej zostało opisane na slajdzie nr 9. Zysk ze sprzedaży nieuwzględniający efektów reorganizacji wyniósł 148 mln zł (31,6% marży zysku na sprzedaży), a zysk netto 80 mln zł.

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników

Rachunek zysków i strat – dodatkowa analiza biznesowa

Rachunek zysków i strat (dane w mln zł), wariant kalkulacyjny***	2023*	2024*	2025** (bez efektów reorganizacji)	2025** (z efektami reorganizacji)
Przychody ze sprzedaży	374,1	303,6	468,8	468,8
Koszt własny sprzedaży	-195,6	-169,1	-398,8	-271,2
Zysk brutto na sprzedaży	178,5	134,5	70,0	197,6
Marża brutto na sprzedaży	47,7%	44,3%	14,9%	42,2%
Koszty sprzedaży	-16,0	-25,7	-23,3	-23,3
Koszty ogólnego zarządu	-20,8	-22,5	-26,3	-26,3
Saldo pozostałych kosztów i przychodów oper.	0,0	0,0	-4,2	-4,2
Zysk z działalności operacyjnej	141,7	86,3	16,3	143,8
Przychody finansowe	15,4	4,9	1,4	1,4
Koszty finansowe	-42,2	-39,2	-45,3	-45,3
Zysk (strata) brutto	114,8	52,1	-27,6	99,9
Zysk (strata) netto	91,8	37,0	-23,5	79,9

* Dane za 2023 i 2024 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której stała spółka Matexi Polska sp. z o.o., a Emitent był częścią tej grupy.

** Dane za 2025 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której w wyniku przeprowadzonej reorganizacji stoi Emitent, a Matexi Polska sp. z o.o. jest częścią tej grupy.

*** Wariant kalkulacyjny rachunku zysków i strat sporządzany na zarządcze potrzeby Spółki, niebadany przez biegłego rewidenta

Wartość przychodów wyłącznie z rozpoznanych w danym roku lokali (2023 r.: 357 lokali, 2024 r.: 282 lokali, 2025 r.: 439 lokali).

Różnica 128 mln zł w 2025 r. wynika z wpływu na wynik przeszacowania związanego z reorganizacją Grupy

Marża brutto na wydanych lokalach (bez uwzględnienia efektów reorganizacji) utrzymywała się w ostatnich latach stabilnie na poziomie ponad 40%.

Oszacowane przez Grupę koszty sprzedaży oraz ogólnego zarządu w 2025 r. wyniosły odpowiednio ok. 23 mln zł i 26 mln zł.

Zysk netto w 2025 r. bez uwzględnienia efektów reorganizacji wyniósł ok. 80 mln zł

Źródło: Emitent

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (dane w mln zł)	2023* badane	2024* badane	2025** badane
Zysk netto	91,8	37,0	-23,5
Korekty razem, w tym:	62,8	-119,1	144,7
Zmiana stanu zapasów	10,1	-236,9	171,1
Zmiana stanu należności	56,2	-9,8	3,0
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-53,4	125,9	-37,9
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-11,8	3,5	-15,0
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	154,6	-82,2	121,2
Zbycie WNIIP i rzeczowych aktywów trwałych	0,9	0,0	0,0
Inne wpływy inwestycyjne	0,0	95,1	11,5
Nabycie WNIIP i rzeczowych aktywów trwałych	-0,2	-0,6	-0,4
Inne wydatki inwestycyjne	-47,8	-47,4	0,0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-47,1	47,1	11,4
Wpływy z kredytów i pożyczek	148,8	409,7	42,0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,0	83,9	0,0
Inne wpływy finansowe	1,7	3,3	0,0
Splaty kredytów i pożyczek	-211,4	-355,8	-103,8
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,0	-75,0	0,0
Odsetki	-36,5	-35,4	-30,7
Inne wydatki finansowe	0,0	-7,9	-5,7
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-97,5	22,8	-98,3
Przepływy pieniężne netto razem	9,9	-12,2	34,4
Środki pieniężne na koniec okresu	23,9	11,7	34,5

* Dane za 2023 i 2024 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której stała spółka Matexi Polska sp. z o.o., a Emitent był częścią tej grupy.

** Dane za 2025 r. przedstawiają dane skonsolidowane grupy, na czele której w wyniku przeprowadzonej reorganizacji stoi Emitent, a Matexi Polska sp. z o.o. jest częścią tej grupy.

Źródło: Emitent. Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji przyszłych wyników.

Otoczenie rynkowe

Strona popytowa

W 2024 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 21,4 tys. lokali (spadek o 13,6% r/r). Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w 1Q 2024 r. (ok. 6,1 tys.), po czym w 2Q 2024 r. zaobserwowano spadek do 5,3 tys. mieszkań i do ok. 5,1 tys. na koniec roku. 2025, a w szczególności jego druga połowa przyniosła znaczące przyspieszenie sprzedaży - w 3Q25 sprzedaż wzrosła do ok. 5,9 tys. a w 4Q25 ok. 7,2 tys. W całym 2025 sprzedaż wyniosła 23,5 tys. (+9,8% r/r).

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2024 r. wyniosła 39,6 tys. (-31,3% r/r). W 2025 liczba sprzedanych mieszkań wg raportów JLL wyniosła 41,0 tys., co oznacza wzrost o 3,5% r/r.

Popyt w 2024 roku znajdował się pod dużym wpływem niepewności regulacyjnej związanej z programami wsparcia mieszkalnictwa. W 2025 pomysły kontynuacji programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz wprowadzenia innych form stymulacji popytu nie znalazły poparcia wśród większości rządowej, wobec czego część osób odraczających decyzje zakupowe w oczekiwaniu na wsparcie państwa, była bardziej skłonna do zakupu.

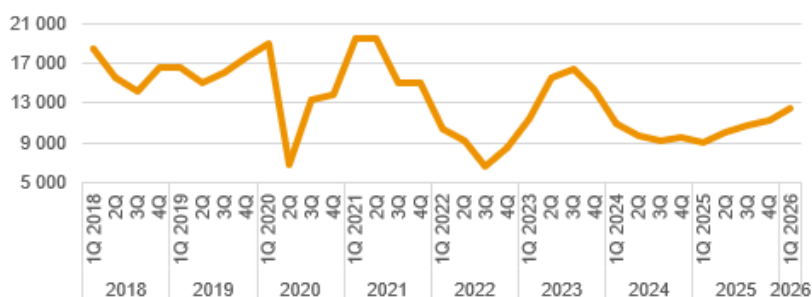
W 2024 pomimo dynamicznego wzrostu oferty, średnie ceny ofertowe mieszkań kontynuowały trend wzrostowy, jednak znacząco spadła jego dynamika - w największych aglomeracjach w 2024 roku ceny wzrastały w zależności od rynku o 5-12% (w 2023 roku było to 14-22%). 2025 przyniósł już jednak stabilizację cen ofertowych, a amplituda zmian cen mieściła się w zakresie od -3 do 6% w zależności od rynku.

Poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat, choć należy zauważyć jego znaczną obniżkę w 2025 z 5,75% do 4,00%. W 2026 kontynuowano cykl obniżek, obniżając stawkę referencyjną do 3,75%. Dalsze obniżki stóp procentowych w 2026, stoją pod znakiem zapytania, co jest warunkowane wysoką niepewnością co do ścieżki inflacji za sprawą rozpoczętego w lutym 2026 konfliktu na Bliskim Wschodzie, który wywołał znaczny wzrost cen ropy naftowej, gazu i produktów rafinacji.

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q 2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r. i od tego czasu pozostawał na podobnym poziomie. Od 2Q 2025 r. obserwuje się znaczące odbicie indeksu, co wiąże się ze wspomnianym spadkiem stóp procentowych oraz stagnacją cen przy jednoczesnym wzroście realnych wynagrodzeń.

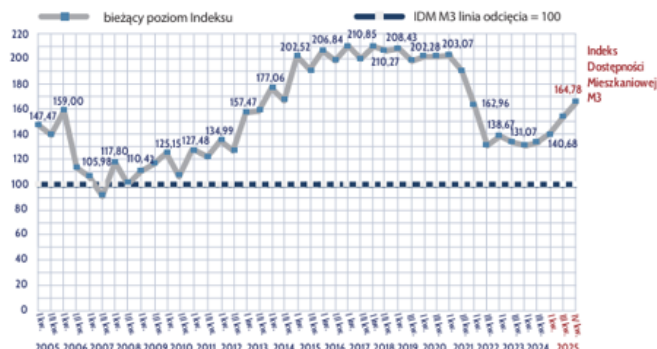
W 2024 nastąpiło znaczące spowolnienie sprzedaży. W 2025 r. widać było pozytywną dynamikę kwartalną, która była kontynuowana w 1Q 2026. Biorąc pod uwagę wysoki poziom oferty, w najbliższych kwartałach prawdopodobna jest dalsza stabilizacja cen ofertowych lub stagnacja w zależności od rynku – widać duże zróżnicowanie sytuacji w zależności od lokalizacji.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 4/2025

Strona podaźowa

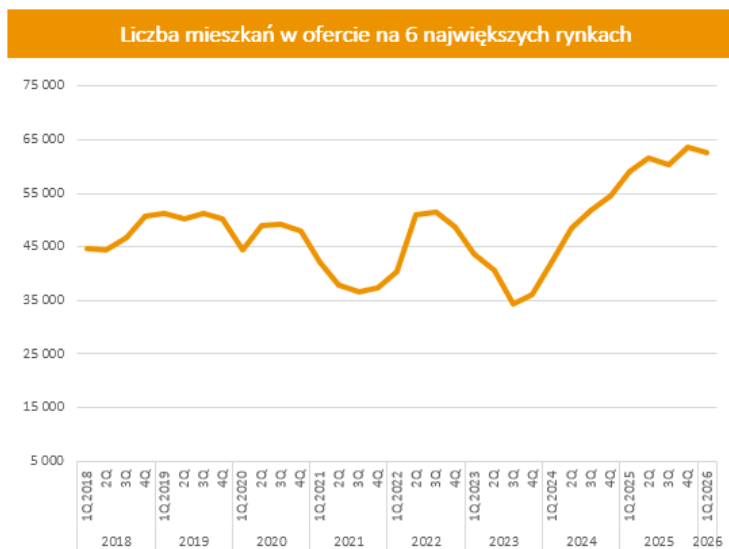
W całym 2024 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 56,5 tys. mieszkań wobec 43,1 tys. mieszkań w 2023 r. oraz 46,5 tys. mieszkań w 2022 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

Istotny wzrost popytu w 2023 r. spowodował systematyczne kurczenie się oferty, głównie w segmencie popularnym oraz mieszkań kwalifikujących się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy początkowo ostrożnie podchodzili do zwiększania podaży, liczba lokali wprowadzonych w 1Q 2023 r. wyniosła 6,9 tys. jednostek by w 4Q 2023 r. wzrosnąć do 16 tys. W całym 2023 r. do oferty wprowadzono 43,1 tys. lokali, co było najniższym wynikiem od dziesięciu lat.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023, a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali).

Rok 2024 stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach oferta zwiększyła się o 18,2 tys. mieszkań (wzrost o 50%). Począwszy od 4Q23, w każdym kwartale liczba ofert wprowadzanych do oferty była większa od sprzedaży. W efekcie, na koniec grudnia 2024 r. oferta wzrosła do 54,4 tys. jednostek. W 2025 obserwowana była dalsza kontynuacja wzrostu oferty. Na koniec 4Q 2025 oferta wynosiła już 63,5 tys. mieszkań. W 1Q 2026 oferta ustabilizowała się na poziomie 62,5 tys. lokali. Kontynuacja stabilizacji oferty na powyższych poziomach w kolejnych miesiącach jest prawdopodobna.

Na 1Q 2026 stosunek sprzedaży kwartalnej do oferty jest dość mocno zróżnicowany. Stosunek oferty do sprzedaży kwartalnej najniższy jest na rynku warszawskim, gdzie wynosi 3,5. Nieco wyższy jest na rynku trójmiejskim, gdzie wynosi 4,4. We Wrocławiu i Poznaniu stosunek ten wynosi już odpowiednio 5,5 i 5,9. Najwyższe poziomy w zestawieniu notują Kraków i Łódź, gdzie poziomy wyprzedzały wynoszą 7 i 7,3. Co warto zauważyć, na każdym z wymienionych rynków poza Krakowem, w pierwszym kwartale 2026 sprzedaż, przekroczyła wprowadzenia. Na 6 rynkach łącznie sprzedano 2,4 tys. mieszkań więcej niż wprowadzono do oferty.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Wybrane projekty

Poniżej przedstawiono wybrane projekty zrealizowane i w realizacji:

Na Okrzei (Warszawa, Praga-Północ, ukończony) / Liczba lokali: 124



Takt Lirników (Kraków, zakończenie w 4Q 2026)
Liczba lokali: 100



Do Wilgi (Kraków, ukończony) / Liczba lokali: 100



Żelazna (Warszawa, Śródmieście, zakończenie w 2Q 2026)
Liczba lokali: 74



*Verdea (Warszawa, Żoliborz, zakończenie w 4Q 2027)
Liczba lokali: 74*



*Sady Żoliborskie II (Warszawa, Żoliborz, zakończenie w 4Q 2026)
Liczba lokali: 68*



Źródło: Emitent

- 5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym**

Inwestycje Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

- 5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

- 5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

- 5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mają lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na poniższym wykresie zaprezentowano strukturę zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 31.12.2025 r.:

Rodzaj finansowania	Podmiot finansujący	Saldo zadłużenia na 31.12.2025 (mln zł)	Termin spłaty
Pożyczki od podmiotu powiązanego:		76,8	
Pożyczki	Matexi NV	76,8	4Q 2026
Pożyczka	Matexi NV*	0,0	4Q 2027
Kredyty:		138,1	
Kredyt rewolwingowy	BNP	100,0	3Q 2026
Kredyt rewolwingowy	Pekao**	0,0	4Q 2026
Kredyt rewolwingowy	ING***	38,1	4Q 2026
Obligacje:		185,0	
Obligacje serii A i B	Obligatariusze	100,0	4Q 2026
Obligacje serii C	Obligatariusze	85,0	2Q 2029
Razem (bez leasingu)		399,9	

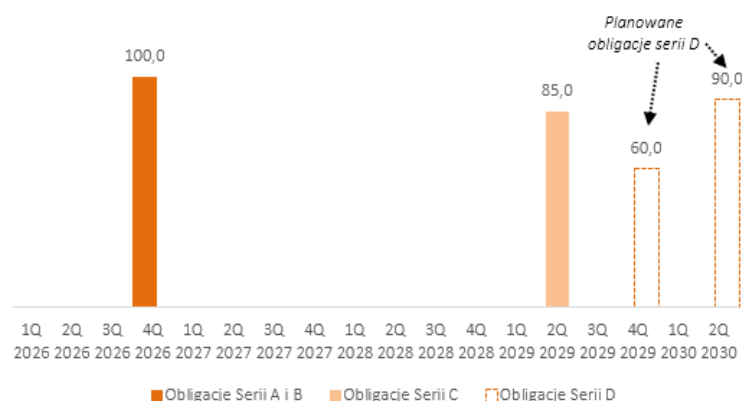
Kwoty pożyczek w EUR, przeliczone po kursie NBP 1 EUR=4,2267

* Spółka posiada niewykorzystane limit pożyczki na 26,4 mln EUR.

** Spółka posiada niewykorzystany limit kredytu na 30 mln zł.

*** Spółka posiada niewykorzystany limit kredytu na 41,9 mln zł

Struktura terminowa zapadalności zadłużenia z tytułu obligacji 31.12.2025 r. (dane w mln zł):



Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 31.12.2025 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych, innych niż wynikające ze standardowej działalności operacyjnej Grupy Emitenta .

5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny, poza:

Dnia 11 czerwca 2026 r. Emitent wyemitował 105 000 szt. obligacji serii D o wartości nominalnej 105.000.000 zł z 4-letnim okresem zapadalności.

5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

Mirosław Piotr Bednarek – Prezes Zarządu

Marek Grzegorz Straszak – Członek Zarządu

Zofia Bogumiła Szymońska – Członkini Zarządu

Katarzyna Elżbieta Mirola – Członkini Zarządu

Mirosław Bednarek	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe Absolwent Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Posiada wieloletnie doświadczenie w: - zarządzaniu przedsiębiorstwami, - realizacji projektów deweloperskich,

	• inwestycjach i rozwoju nieruchomości, • akwizycji gruntów, • zarządzaniu strategicznym i rozwoju biznesu. Doświadczenie zawodowe Grupa Kapitałowa Matexi Polska (od 2010 r.) • Współtworzenie struktur Matexi Polska od początku działalności firmy na polskim rynku. • Odpowiedzialność za rozwój działalności deweloperskiej w Warszawie, a następnie za ekspansję do Krakowa. • Pełnienie funkcji CEO / Prezesa Matexi Polska. • Od 2019 roku członek Executive Committee (Komitetu Zarządzającego) Grupy Matexi w Belgii. ING Real Estate Development • Country Manager a wcześniej Dyrektor Finansowy spółek z grupy ING Real Estate Development. • Prezes Zarządu Złote Tarasy w Warszawie, jednego z największych projektów handlowo-biurowych w Polsce. FM Logistic • Pełnienie funkcji Dyrektora Finansowego. • Odpowiedzialność za zarządzanie finansami w strukturach firmy, również na poziomie regionalnym dla Europy Centralnej.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	• Matexi Polska Holding & Finance S.A. (0001199089) • Matexi Polska Sp. z o.o. (KRS 0000368250) • Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. (KRS 0000498063) • Matexi Polska I Sp. z o.o. (KRS 0000399701) • Matexi Polska Żelazna Sp. z o.o. (KRS 0000889709) • EDU PRO Sp. z o.o. (KRS 0000623169)
Pełnił i nadal pełni funkcję Prezesa Zarządu w w/w Spółkach	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Marek Straszak	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe: inżynier budownictwa Politechnika Krakowska
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Od 15 lat związany z Grupą Kapitałową Matexi w Polsce odpowiedzialny za realizację inwestycji. Wcześniej przez 10 lat prowadził inwestycje mieszkaniowe w jednej ze spółek developerskich notowanej na GPW. Karierę zawodową rozpoczął w roku 1998 w firmie generalnego wykonawcy na stanowisku Kierownika Projektu
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem	Matexi Polska Holding & Finance S.A. (KRS 0001199089) Matexi Polska sp. z o.o. (KRS 0000368250) Matexi Polska Kraków sp. z o.o. (KRS 0000498063) Matexi Polska I Sp. z o.o. (KRS 0000399701) Matexi Polska Żelazna sp. z o.o. (KRS 0000889709) EDU PRO Sp. z o.o. (KRS 0000623169) Pełnił i nadal pełni funkcję Członka Zarządu w w/w Spółkach
Nie pełniłem funkcji zarządczych w innych spółkach prawa handlowego	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Zofia Szymońska	
Zajmowane stanowisko	Członkini Zarządu
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe Absolwentka Wydziału Nauk Ekonomicznych na Uniwersytecie Warszawskim.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu finansami przedsiębiorstwa i zespołem finansowym, nadzorowaniu procesów kontrolingowych projektów deweloperskich, pozyskiwaniu finansowania bankowego oraz kapitałowego dla działalności deweloperskiej, a także we wspieraniu biznesu poprzez wnoszenie perspektywy finansowej do procesu decyzyjnego. Doświadczenie zawodowe Grupa Kapitałowa Matexi Polska (od 2013 r.) • Tworzenie zespołów finansowych, narzędzi i procesów operacyjno-finansowych obejmujących kontroling biznesowy, raportowanie statutowe, obszar podatkowy oraz skarbcowy. • Pozyskiwanie finansowania dla działalności deweloperskiej, w tym poprzez instrumenty bankowe oraz emisje obligacji korporacyjnych. • W Grupie pełni funkcję Dyrektorki finansowej (CFO) oraz Członkini Zarządu. OKAM (2008-2010) Menedżerka Finansowa oraz Członkini Zarządu odpowiedzialna za cały obszar działalności finansowej
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem	• Matexi Polska Holding & Finance S.A. (0001199089) • Matexi Polska Sp. z o.o. (KRS 0000368250) • Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. (KRS 0000498063) • Matexi Polska I Sp. z o.o. (KRS 0000399701) • Matexi Polska Żelazna Sp. z o.o. (KRS 0000889709) • EDU PRO Sp. z o.o. (KRS 0000623169)
Pełniła i nadal pełni funkcję Członkini Zarządu w w/w Spółkach	

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współniczką konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkinią organu spółki kapitałowej lub członkinią organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.

Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Katarzyna Mirola	
Zajmowane stanowisko	Członkini Zarządu
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe - Absolwentka Uniwersytetu Warszawskiego wydz. Zarządzania - Absolwentka Szkoły Wyższej Psychologii Społecznej w Warszawie wydz. Psychologii - Absolwentka Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie: Podyplomowe Studia Deweloperskie.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Posiada wieloletnie doświadczenie w: - zarządzaniu zespołami sprzedażowymi, marketingowymi oraz obsługi posprzedażowej - budowaniu i rozwoju struktur organizacyjnych oraz procesów biznesowych - tworzeniu i realizacji strategii sprzedażowych i marketingowych - zarządzaniu zmianą i transformacją procesów. Grupa Kapitałowa Matexi Polska (od 2012 r.) - Budowanie, rozwój i utrzymywanie biznesowych struktur organizacyjnych oraz procesów operacyjnych. - Zarządzanie polityką cenową i strategią komercjalizacji. - Tworzenie i realizacja strategii sprzedażowych i marketingowych. - Projektowanie procesu obsługi klienta od pierwszego kontaktu do przekazania mieszkania.

	• Optymalizacja struktury produktowej oraz cenowej w oparciu o analizę popytu i konkurencji na rynkach lokalnych.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	• Matexi Polska Holding & Finance S.A. (0001199089) • Matexi Polska Sp. z o.o. (KRS 0000368250) • Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. (KRS 0000498063) • Matexi Polska I Sp. z o.o. (KRS 0000399701) • Matexi Polska Żelazna Sp. z o.o. (KRS 0000889709) • EDU PRO Sp. z o.o. (KRS 0000623169)
Pełniła i nadal pełni funkcję Członkini Zarządu w w/w Spółkach	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Gaëtan L. Hannecart - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Bruno Vande Vyvere – Członek Rady Nadzorczej,
3. Rik Neckebroek – Członek Rady Nadzorczej oraz
4. Ivan Van de Maele – Członek Rady Nadzorczej

GAËTAN L. HANNECART	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Akcjonariusz Grupy Matexi Matexi Group (1994–obecnie):

	Dołączył do firmy w 1994 roku zaraz po studiach na Harvardzie. W latach 1994–2021 pełnił funkcję Dyrektora Generalnego (CEO), przekształcając spółkę w belgijskiego lidera rewitalizacji miejskiej i projektów mieszkaniowych. Obecnie zasiada w strukturach jako Przewodniczący Rady Dyrektorów (Executive Chair). Abacus Group NV: Pełni funkcję CEO oraz Przewodniczącego Rady Wykonawczej holdingu kontrolującego m.in. aktywa Matexi. Doświadczony przedsiębiorca i lider zarządzający rodzinną grupą deweloperską Matexi, odpowiedzialny za wyznaczanie strategii rozwoju, nadzór nad działalnością na wielu rynkach oraz budowanie długoterminowej wartości organizacji. Konsekwentnie rozwija firmę realizującą projekty mieszkaniowe, wielofunkcyjne i rewitalizacyjne, kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju oraz dbałością o jakość życia lokalnych społeczności.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Przewodniczący Rady Nadzorczej Matexi Polska Holding & Finance S.A.
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Akcjonariusz Grupy Matexi Członek Rady Dyrektorów Matexi Group: Zasiada w radzie dyrektorów jako jeden z głównych reprezentantów rodziny, współdecydując o strategii spółki w Belgii, Luksemburgu i Polsce. W latach 1996 -2020 kierował oddziałem Matexi w Antwerpii.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Członek Rady Nadzorczej Matexi Polska Holding & Finance S.A.
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Rik Neckebroek	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Dyrektor Finansowy (CFO) Grupy Matexi oraz członek Komitetu Wykonawczego (2024 – obecnie)

	Deloitte Audit Belgium (1987–2023): 24 lata pracy jako partner zarządzający audytem, w tym 10 lat w zespole zarządzającym jednostką Audit & Assurance (ponad 400 członków zespołu). Odpowiedzialny za finanse, planowanie, zarządzanie talentami i transformację. Doświadczony menedżer finansowy z bogatą praktyką w sektorze nieruchomości, budownictwie, ubezpieczeniach i funduszach emerytalnych. Posiada rozległe doświadczenie w zarządzaniu zespołami oraz realizacji projektów transformacyjnych i zmian organizacyjnych.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Członek Rady Nadzorczej Matexi Polska Holding & Finance S.A.
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Ivan Van de Maele	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	31.12.2030
Wykształcenie	Wyższe

Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Matexi nv (od 1988): Pełni funkcję Sekretarza Generalnego, Dyrektora ds. Podatków i Prawa (Tax & Legal Director) oraz zasiada w Komitecie Wykonawczym. Abacus Group NV (od 2007): Sekretarz Generalny. Creafund (od 2002): Członek Rady Dyrektorów tej firmy private equity/venture capital. Sibomat (od 2017): Członek Rady Dyrektorów.Happynest.be oraz Vicinity: Członek Rady Dyrektorów w tych podmiotach. Doświadczony menedżer zasiadający w Radach Dyrektorów i Komitetów Wykonawczych z bogatą praktyką w sektorze nieruchomości i budownictwa.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Członek Rady Nadzorczej Matexi Polska Holding & Finance S.A.
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu akcjonariuszowi.

5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Matexi NV	11 960 210	598 010 500,00 zł	98,59%

VI. INFORMACJE DODATKOWE**6.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.**

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego.

6.2. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego.

6.3. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego.

6.4. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego.

VII. ZAŁĄCZNIKI

7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego

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 10.08.2026 godz. 10:12:34

Numer KRS: 0001199089

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	10.10.2025		
Ostatni wpis	Numer wpisu	10	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/863536/26/249	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 361245503, NIP: 5272733601
3.Firma, pod którą spółka działa	MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE 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. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 29, lok. —, miejsc. WARSZAWA, kod 00-867, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	OFFICE@MATEXIPOLSKA.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.MATEXIPOLSKA.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	18.09.2025, NOTARIUSZ AGNIESZKA SZALACHOWSKA-DARTEYRE, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, PRZY UL. WOJCIECHA GÓRSKIEGO 9, NR REP. A 9144/2025
	2	08.05.2026, NOTARIUSZ PAWEŁ KITA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, PRZY UL. WOJCIECHA GÓRSKIEGO 9, NR REP. A 4539/2026, ZMIANA STATUTU SPÓŁKI POPRZECZ UCHYLENIE DOTYCHCZASOWEJ TREŚCI STATUTU W CAŁOŚCI I PRZYJĘCIE NOWEJ TREŚCI STATUTU

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	---
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	18.09.2025, PODMIOT POWSTAŁ W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA DOKONANEGO W TRYBIE ART. 551 § 1 I NASTĘPNYCH KSH SPÓŁKI POD FIRMĄ MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ("SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCANA") W SPÓŁKĘ MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA ("SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCONA"), NA ZASADACH OKREŚLONYCH W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA, ZBADANYM PRZECZ BIEGŁEGO REWIDENTA WYZNACZONEGO POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO DLA M.ST WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO Z DNIA 15 KWIEŃNIA 2025 ROKU (SYGNATURA AKT WA.XIII NS-REJ.KRS 19039/25/235). PRZEKSZTAŁCENIA DOKONANO NA MOCY UCHWAŁY NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2025 R. (PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ - AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZECZ AGNIESZKĘ SZALACHOWSKĄ-DARTYERE, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ PRZY UL. W. GÓRSKIEGO 9 W WARSZAWIE, ZA NUMEREM REPERTORIUM A NR 9144/2025). POWZIĘTEJ PO DWUKROTNYM ZAWIADOMIENIU WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI PRZEKSZTAŁCANEJ O ZAMIARZE POWZIĘCIA UCHWAŁY O PRZEKSZTAŁCENIU. PIERWSZE ZAWIADOMIENIE MIAŁO MIEJSCE W DNIE 10 LIPCA 2025R., DRUGIE ZAWIADOMIENIE MIAŁO MIEJSCE W DNIE 25 LIPCA 2025R.
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
	MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany
	POLSKA, KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji
	0000834863
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję

5.Numer REGON	361245503
6.Numer NIP	5272733601

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		606 550 650,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego		0,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji		12131013
4.Wartość nominalna akcji		50,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		606 550 650,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		—
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje		—
Podrubryka 1		
Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1	—

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	12131013
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	TAK

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU GDY ZARZĄD SPÓŁKI BĘDZIE SKŁADAŁ SIĘ Z JEDNEGO CZŁONKA, JEDYNY CZŁONEK ZARZĄDU, PEŁNIĄCY FUNKCJĘ PREZESA ZARZĄDU, BĘDZIE MIAŁ PRAWO REPREZENTOWAĆ SPÓŁKĘ JEDNOOSOBOWO. W PRZYPADKU GDY ZARZĄD SPÓŁKI BĘDZIE SKŁADAŁ SIĘ Z WIĘKSZEJ LICZBY CZŁONKÓW, SPÓŁKĘ REPREZENTOWAĆ BĘDZIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BEDNAREK
	2.Imiona	MIROSLAW PIOTR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	73012713312, —
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	—
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	STRASZAK
	2.Imiona	MAREK GRZEGORZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	74060613234, —
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	—
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZYMOŃSKA
	2.Imiona	ZOFIA BOGUMILA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80082408905, —
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	—
4	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MIROTA
	2.Imiona	KATARZYNA ELŻBIETA
	3.Numer PESEL/REGON lub data	76102505921, —

urodzenia	
4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK 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	NECKEBROECK
		2.Imiona	RIK
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	—, 26.08.1965
	2	1.Nazwisko	VAN DE MAELE
		2.Imiona	IVAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	—, 15.04.1966
	3	1.Nazwisko	VANDE VYVERE
		2.Imiona	BRUNO
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	—, 09.05.1973
	4	1.Nazwisko	HANNECART
		2.Imiona	GAËTAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	—, 27.04.1964

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	64, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
	2	70, 10, A, DZIAŁALNOŚĆ BIUR GŁÓWNYCH
	3	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	4	70, 10, B, DZIAŁALNOŚĆ CENTRAL USŁUG WSPÓLNYCH
	5	64, 92, B, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
	6	68, 12, A, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
	7	68, 12, B, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH

8	41, 00, A, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
9	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

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	07.07.2026	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	07.07.2026	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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	31.12.2025

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 komisyjny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.08.2026

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

7.2. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta

„STATUT SPÓŁKI
MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA

 Pan **Marek Grzegorz Straszak**, działający w imieniu własnym, jako wspólnik spółki Matexi Polska Holding & Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pan **Lukasz Blak** działający w imieniu Matexi NV, będącej wspólnikiem spółki Matexi Polska Holding & Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, niniejszym zawiązują spółkę akcyjną w drodze przekształcenia spółki Matexi Polska Holding & Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w spółkę akcyjną, której statut otrzymuje następujące brzmienie: -----

§ 1.
Postanowienia ogólne

1. Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę akcyjną, zwaną dalej „Spółką”.-----

11

2. Niniejsza Spółka powstała w wyniku przekształcenia spółki Matexi Polska Holding & Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 00-867 Warszawa, al. Jana Pawła II 29), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000834863, REGON: 361245503, NIP: 5272733601, w spółkę akcyjną pod firmą Matexi Polska Holding & Finance spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie. -----
3. Założycielami Spółki są Marek Grzegorz Straszak oraz Matexi NV, spółka utworzona zgodnie z prawem belgijskim, z siedzibą przy Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem, Belgia, zarejestrowana w Ośrodku Informacji Gospodarczej Rejestr Spółek Kortrijk pod nr 0405.580.655. -----
4. Spółka prowadzi działalność pod firmą Matexi Polska Holding & Finance spółka akcyjna. -----
5. W obrocie Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: Matexi Polska Holding & Finance S.A. -----
6. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego. -----
7. Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----
8. Spółka prowadzi swoją działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. -----
9. Spółka może podejmować wszelkie działania, które bezpośrednio lub pośrednio służą do realizacji jej celów. W szczególności, Spółka może powoływać podmioty zależne, oddziały i innego rodzaju przedstawicielstwa oraz uczestniczyć w innych podmiotach mających osobowość prawną w kraju i zagranicą, zgodnie z właściwymi przepisami prawa. -----
10. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----



§2.

Przedmiot działalności Spółki

1. Przedmiotem działalności Spółki, z wyłączeniem ograniczeń wynikających z obowiązującego prawa, jest: -----
- 1) Działalność spółek holdingowych (PKD 64.21.Z);-----
- 2) Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów (PKD 64.22.Z); -----
- 3) Działalność biur głównych (PKD 70.10.A);-----
- 4) Działalność central usług wspólnych (PKD 70.10.B);-----
- 5) Leasing finansowy (PKD 64.91.Z);-----
- 6) Pozostałe pośrednictwo pieniężne (PKD 64.19.Z); -----
- 7) Pozostałe formy udzielania kredytów, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 64.92.B); -----
- 8) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 64.99.Z); -----
- 9) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z); ----
- 10) Działalność związana z zarządzaniem funduszami (PKD 66.30.Z); -
- 11) Działalność funduszy rynku pieniężnego i funduszy inwestycyjnych niebędących funduszami rynku pieniężnego (PKD 64.31.Z); -----
- 12) Działalność instytucji powierniczych (PKD 64.32.Z);-----
- 13) Zarządzanie rynkami finansowymi (PKD 66.11.Z);-----
- 14) Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe (PKD 82.91.Z);-----
- 15) Działalność rzeczników patentowych i działalność marketingowa (PKD 74.91.Z);-----
- 16) Wszelka pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.99.Z); -----

- 17) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD 68.12.A); -----
- 18) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD 68.12.B); -----
- 19) Realizacja pozostałych projektów budowlanych (PKD 68.12.C); ---
- 20) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD 41.00.A);-----
- 21) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD 41.00.B); -----
- 22) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z); -----
- 23) Działalność w zakresie konserwacji i renowacji oraz pozostała działalność wspomagająca na rzecz dziedzictwa kulturowego (PKD 91.30.Z);-----
- 24) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.11.Z);-----
- 25) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z); -----
- 26) Pozostałe zakwaterowanie (PKD 55.90.Z); -----
- 27) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z); -----
- 28) Działalność związana z wyceną nieruchomości (PKD 68.32.A.); ---
- 29) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD 68.32.B); -----
- 30) Pozostała działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 68.32.C);-----
- 31) Działalność rachunkowo-księgowa (PKD 69.20.A); -----
- 32) Działalność w zakresie audytu finansowego (PKD 69.20.C);-----
- 33) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania (PKD 70.20.Z); -----
- 34) Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z); -----



- 35) Działalność w zakresie geodezji i kartografii (PKD 71.12.A); -----
- 36) Pozostała działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.12.B); -----
- 37) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych oraz komputerów (PKD 77.33.Z);-----
- 38) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 77.39.Z);-----
- 39) Pozostałe badania i analizy techniczne (PKD 71.20.C); -----
- 40) Kontrola i wydawanie opinii o stanie technicznym przewodów kominowych oraz wentylacyjnych (PKD 71.20.B); -----
- 41) Działalność agencji reklamowych (PKD 73.11.Z); -----
- 42) Reklama poprzez środki masowego przekazu (73.12.Z.);-----
- 2. W przypadku, gdy podjęcie działalności gospodarczej w którejkolwiek z wyżej wymienionych dziedzin będzie wymagało uzyskania koncesji, licencji, innego zezwolenia lub wpisu do stosownego rejestru, Spółka podejmie działalność w takim zakresie po uzyskaniu stosownej koncesji, licencji, innego zezwolenia lub wpisu do stosownego rejestru. -----



§3.

Kapitał zakładowy Spółki

- 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 606.550.650,00 zł (słownie: sześćset sześć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzieli się na 12.131.013 (słownie: dwanaście milionów sto trzydzieści jeden tysięcy trzystaście) akcji imiennych o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda akcja. -----
- 2. Wszystkie akcje Spółki zostały wyemitowane jako akcje imienne zwykłe serii A, oznaczone numerami od 1 do 12.131.013, -----
- 3. Akcje serii A zostały objęte w następujący sposób: -----

- a) Marek Grzegorz Straszak objął 170.803 (słownie: sto siedemdziesiąt tysięcy osiemset trzy) akcje imienne serii A o numerach od 1 do 170.803, o łącznej wartości nominalnej PLN 8.540.150,00 (słownie: osiem milionów pięćset czterdzieści tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) i pokrył je w całości przed zarejestrowaniem Spółki majątkiem Spółki Przekształcanej przypadającym na posiadane przez niego udziały w Spółce Przekształcanej; -
- b) Matexi NV objęła 11.960.210 (słownie: jedenaste milionów dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy dwieście dziesięć) akcji imiennych serii A o numerach od 170.804 do 12.131.013, o łącznej wartości nominalnej PLN 598.010.500,00 (słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem milionów dziesięć tysięcy pięćset złotych), i pokryła je w całości przed zarejestrowaniem Spółki majątkiem Spółki Przekształcanej przypadającym na posiadane przez nią udziały w Spółce Przekształcanej. -----
4. Spółka może emitować wyłącznie akcje imienne, które mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi. -----
5. Akcje w Spółce są akcjami nieuprzywilejowanymi. -----
6. Spółka może emitować obligacje zamienne w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, uprawniające do objęcia akcji emitowanych przez Spółkę w zamian za te obligacje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa w rozumieniu art. 20 ww. ustawy. --
7. Spółka może emitować warianty subskrypcyjne imienne. -----

§4.

Podwyższenie kapitału zakładowego

1. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony przez zwiększenie wartości nominalnej istniejących akcji lub przez emisję nowych akcji. -----

2. Wpłaty na akcje w podwyższonym kapitale zakładowym mogą być pokrywane zarówno wkładami pieniężnymi, jak i niepieniężnymi, stosownie do uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podwyższeniu kapitału zakładowego. Terminy i wysokość wpłat na akcje określa uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może upoważnić Zarząd do określenia terminów wpłat na akcje.-----

3. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki może nastąpić ze środków Spółki na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zgodnie z art. 442 oraz 443 Kodeksu spółek handlowych. -----

4. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze uchwały o kwotę 58.000.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt osiem milionów złotych), przez zwiększenie ilości akcji, w terminie trzech lat od wpisu Spółki (przekształcenia) do rejestru przedsiębiorców KRS („kapitał docelowy”). Zarząd może wykonać przyznane mu upoważnienie przez dokonanie jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego do wysokości kapitału docelowego. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego wymaga formy aktu notarialnego. -----

5. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach podwyższenia kapitału docelowego może nastąpić w zamian za wkłady pieniężne i niepieniężne, przy czym uchwały Zarządu w sprawach ustalenia ceny emisyjnej oraz przyznania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. -----

6. W zakresie upoważnienia Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego, zgodnie z ust. 4 powyżej, mieści się upoważnienie do emisji warrantów subskrypcyjnych imiennych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych. -----

7. Zarząd w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 4 – 6 powyżej, nie może przyznawać akcji



uprzywilejowanych ani uprawnień osobistych, o których mowa w art. 354 Kodeksu spółek handlowych.-----

8. Zarząd w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 4 – 7 powyżej, jest uprawniony do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części, za zgodą Rady Nadzorczej.-----

9. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jest uprawnione do warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego na warunkach określonych w uchwale.-----

10. Uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego zapada większością 2/3 głosów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy stanowią inaczej. -----

11. Każdy akcjonariusz ma prawo objęcia nowoutworzonych akcji w podwyższonym kapitale zakładowym, proporcjonalnie do liczby akcji posiadanych przez tego akcjonariusza (prawo poboru), chyba że uchwała w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego stanowi inaczej oraz z zastrzeżeniem ust. 8 powyżej.-----

12. Nowoutworzone akcje w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, które nie zostały objęte przez uprawnionego akcjonariusza, mogą zostać objęte przez pozostałych uprawnionych akcjonariuszy, proporcjonalnie do dotychczasowego udziału w kapitale zakładowym Spółki wynikającego z dotychczas posiadanych akcji, z zastrzeżeniem zasad określonych w §5 poniżej.-----



§5.

Szczególne zasady objęcia akcji

1. Członkowie Zarządu Spółki lub spółek zależnych, którzy chcą stać się akcjonariuszami Spółki („Nowy Akcjonariusz”), mogą objąć akcje w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, o ile ilość akcji w kapitale zakładowym Spółki, który obejmą, zostanie uzgodniona z Matexi NV oraz zawarta w aneksie do porozumienia zawartego

pomiędzy Nowym Akcjonariuszem a Matexi NV („Umowy Wspólników”). Ponadto Nowi Akcjonariusze winni zobowiązać się do przestrzegania wszystkich obowiązków określonych w Statucie Spółki oraz do przestrzegania wszystkich zobowiązań określonych w Umowie Wspólników.

2. Każdy dotychczasowy i Nowy Akcjonariusz inny niż Matexi NV (łącznie „Akcjonariusz MBM”) mogą zwrócić się z pisemną prośbą do Matexi NV o zwiększenie ilości ich akcji w kapitale zakładowym Spółki, ponad początkową ilość akcji w kapitale zakładowym Spółki ustaloną w Umowie Wspólników. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi w drodze objęcia dodatkowych akcji w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

3. Matexi NV podejmie decyzję w przedmiocie pisemnej prośby, o której mowa w ust. 2 powyżej, w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od jej doręczenia. W przypadku udzielenia odpowiedzi pozytywnej przez Matexi NV, Zarząd Spółki zwoła niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od otrzymania wniosku przez Matexi NV, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, w celu podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego oraz objęcia akcji przez tego akcjonariusza lub Zarząd podejmie uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego w celu objęcia nowych akcji przez tego akcjonariusza. W przypadku braku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przez Zarząd Spółki w wyżej wymienionym terminie bądź braku podjęcia w w/w terminie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego przez Zarząd, Matexi NV będzie zobowiązana do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty doręczenia Matexi NV pisemnej propozycji złożonej przez Akcjonariusza MBM.

4. Podwyższenie kapitału zakładowego, zaakceptowane przez Matexi NV, stosownie do pisemnej propozycji złożonej przez Akcjonariusza



MBM w przedmiocie zwiększenia jego udziału w kapitale zakładowym Spółki w przypadkach określonych w ust. 2 powyżej, może nastąpić wyłącznie, jeżeli pisemna prośba Akcjonariusza MBM oraz zgoda Matexi NV na podwyższenie nastąpią w ciągu 6 (słownie: sześciu) pierwszych miesięcy danego roku obrotowego, chyba że Matexi NV oraz Akcjonariusz MBM uzgodnią inaczej. -----

5. Wysokość wkładu pieniężnego na pokrycie jednej nowoutworzonej akcji zostanie ustalona w oparciu o wartość kapitałów netto Spółki wskazaną w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za ostatni rok obrotowy Spółki, zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz w pisemnej korekcie wartości kapitału netto Spółki sporządzonej przez Zarząd Spółki oraz zatwierdzonej (podpisanej) przez wszystkich akcjonariuszy Spółki, podzieloną przez łączną liczbę akcji Spółki wskazaną w tymże sprawozdaniu. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zarząd może określić w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego inną wysokość wkładu na pokrycie jednej nowoutworzonej akcji. -----

6. Objęcie akcji przez Akcjonariusza MBM może być finansowane ze źródeł zewnętrznych. -----

§6.

Zbycie, obciążenie akcji

1. Akcjonariusz MBM może zbyć posiadane akcje w Spółce nie wcześniej niż po upływie 5 (słownie: pięciu) lat od daty pierwszego nabycia (objęcia) akcji przez tego akcjonariusza w Spółce (z wyłączeniem Pana Marka Straszaka oraz Pana Mirosława Bednarka, którzy są uprawnieni do zbycia akcji w każdym czasie), w transzach nie większych niż 20% (słownie: dwadzieścia procent) łącznej liczby akcji posiadanych przez tego akcjonariusza w pierwszym roku kalendarzowym i nie większych niż 20% (słownie: dwadzieścia procent) łącznej liczby akcji posiadanych przez tego akcjonariusza



przed pierwszym zbyciem w każdym z następnych 4 (słownie: czterech) lat kalendarzowych. Akcjonariusz MBM zainteresowany zbyciem swoich akcji w Spółce może uzgodnić z Matexi NV inną wielkość transzy i krótszy termin zbycia swoich akcji niż przewidziana powyżej. W przypadku zamiaru zbycia akcji w Spółce, Akcjonariusz MBM zawiadomi na piśmie Matexi NV o zamiarze zbycia akcji, wraz z podaniem ich liczby oraz ceny ustalonej zgodnie z ust. 2 poniżej. W takim przypadku Matexi NV zobowiązana jest do nabycia całości zbywanych w danej transzy akcji w Spółce, zaś zainteresowany Akcjonariusz MBM zobowiązany jest do zbycia tychże akcji, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty pisemnego zawiadomienia.-----

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, cena zbycia jednej akcji zostanie ustalona w oparciu o wartość kapitałów netto Spółki wskazaną w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za ostatni rok obrotowy Spółki (a w razie niemożności jego sporządzenia, w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki), zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz w pisemnej korekcie wartości kapitału netto Spółki sporządzonej przez Zarząd Spółki oraz zatwierdzonej (podpisanej) przez wszystkich akcjonariuszy Spółki, podzieloną przez łączną liczbę akcji Spółki wskazaną w tymże sprawozdaniu.-----

3. Niezależnie od postanowień ust. 1, o ile akcjonariusze nie postanowią inaczej, w przypadku rozwiązania wszelkich stosunków prawnych łączących Akcjonariusza MBM ze Spółką oraz spółkami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, Akcjonariusz ten dokona zbycia całości posiadanych przez niego akcji na rzecz Matexi NV. Akcjonariusz MBM oraz Matexi NV będą zobowiązane do niezwłocznego zawarcia umowy sprzedaży akcji, nie później niż w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty rozwiązania wszelkich



stosunków prawnych łączących Akcjonariusza MBM ze Spółką oraz spółkami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, za cenę ustaloną zgodnie z ust. 2 powyżej. -----

4. W przypadku braku nabycia akcji w sposób i terminie zgodnym z ust. 1 powyżej przez Matexi NV, akcje te zostaną umorzone przez Spółkę na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, za wynagrodzeniem ustalonym zgodnie z ust. 2 powyżej, bądź Spółka nabydzie akcje w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem ustalonym zgodnie z ust. 2 powyżej. -----

5. W przypadku braku nabycia akcji w sposób i terminie przewidzianym w ust. 3 powyżej, akcje podlegać będą umorzeniu automatycznemu, w trybie art. 359 § 6 k.s.h., za wynagrodzeniem ustalonym zgodnie z ust. 2 powyżej. -----

6. O ile akcjonariusze nie postanowią inaczej, w przypadku zamiaru zbycia całości posiadanych akcji w Spółce przez Matexi NV na rzecz jednej lub kilku osób trzecich, w zdefiniowanym przez Matexi NV czasie, Akcjonariusze MBM są zobowiązani do dokonania sprzedaży na rzecz Matexi NV posiadanych przez siebie akcji w Spółce, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty pisemnego zawiadomienia o zamiarze zbycia całości akcji w Spółce przez Matexi NV. Cena sprzedaży jednej akcji pomiędzy Akcjonariuszem MBM a Matexi NV zostanie określona zgodnie z ust. 7 poniżej. W przypadku wycofania się z zamiaru zbycia całości akcji przez Matexi NV na rzecz osoby trzeciej, Akcjonariusze MBM również nie będą zobowiązani do sprzedaży swoich akcji na rzecz Matexi NV, a jeżeli dokonali już zbycia akcji na rzecz Matexi NV, wówczas będą uprawnieni do odkupienia zbytych akcji za cenę ich sprzedaży. W takiej sytuacji Matexi NV zobowiązuje się do odsprzedaży akcji na rzecz Akcjonariusza MBM w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od



powzięcia decyzji lub powzięcia informacji o braku zamiaru sprzedaży akcji na rzecz osoby trzeciej. -----

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, cena akcji zbywanych przez Akcjonariuszy MBM na rzecz Matexi NV zostanie obliczona zgodnie z ust. 2 powyżej, z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej. -----

8. Ustalenie ceny w sposób określony w ust. 2 powyżej nie znajduje zastosowania w przypadku, gdy w terminie 5 (słownie: pięciu) lat od dnia wpisu do rejestru przedsiębiorców podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach którego Akcjonariusze MBM nabyli akcje, lub w przypadku, o którym mowa w ust. 6, w zdefiniowanym przez Matexi NV terminie, o którym mowa w ust. 6, lub w przypadku zamierzonego zbycia akcji w Spółce przez Matexi NV na rzecz osoby trzeciej, zostaną spełnione łącznie następujące przesłanki:-----

- a) cena jednostkowa akcji obliczona jako stosunek wartości kapitałów netto Spółki wskazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy (a w razie niemożności jego sporządzenia, w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki), zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, oraz w pisemnej korekcie wartości kapitału netto Spółki sporządzonej przez Zarząd Spółki oraz zatwierdzonej (podpisanej) przez wszystkich akcjonariuszy Spółki, do całości akcji w Spółce, wskazanych w tymże sprawozdaniu, jest niższa niż średnia cena jednostkowa nabycia akcji w Spółce przez Akcjonariusza MBM; -----
- b) zaoferowana przez osobę trzecią cena jednostkowa nabycia akcji w Spółce od Matexi NV jest wyższa aniżeli cena jednostkowa za akcje obliczona jako stosunek wartości kapitałów netto Spółki wskazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za ostatni

rok obrotowy (a w razie niemożności jego sporządzenia, w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki), zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, oraz w pisemnej korekcie wartości kapitału netto Spółki sporządzonej przez Zarząd Spółki oraz zatwierdzonej (podpisanej) przez wszystkich akcjonariuszy Spółki, do całości akcji w Spółce, wskazanych w tymże sprawozdaniu, -----

W takim przypadku, cena jednostkowa za akcje w Spółce sprzedawane przez Akcjonariusza MBM na rzecz Matexi NV, jako cena zbycia uczestnictwa w kapitale zakładowym Spółki, będzie równa niższej z następujących wartości: albo cenie jednostkowej nabycia akcji w Spółce zaoferowanej Matexi NV przez osobę trzecią, albo średniej jednostkowej cenie nabycia akcji w Spółce przez Akcjonariusza MBM, -----

9. Ustanowienie zastawu na akcjach wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Odmowa udzielenia zgody nie będzie miała miejsca w przypadku ustanowienia zastawu w celu zabezpieczenia sfinansowania nabycia przez Akcjonariusza MBM akcji w Spółce, -----

10. Przepisy ust. 1 - 9 mają zastosowanie do każdorazowego posiadacza akcji w Spółce, w szczególności do nabywców akcji posiadanych przez Akcjonariusza MBM i Matexi NV, chyba że akcjonariusze postanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 11 poniżej oraz § 7, -----

11. Ograniczenia w zakresie zbywania akcji, o których mowa w ust. 1 - 10 nie mają zastosowania w przypadku zbycia akcji przez każdorazowego posiadacza akcji w Spółce na rzecz podmiotu kontrolowanego bezpośrednio lub pośrednio przez Matexi NV, -----

12. Na podstawie artykułu 333 § 4 Kodeksu spółek handlowych wyłącza się możliwość wstąpienia do Spółki współmałżonka



akcjonariusza, jeżeli akcja lub akcje które posiada akcjonariusz objęte są wspólnością majątkową małżeńską. -----

13. Akcjonariusze MBM oraz Matexi NV mogą uzgodnić w odrębnym dokumencie inne zasady zbywania akcji niż określone w ust. 1-8 powyżej.-----

§7.

Umarzanie akcji, pozbawianie akcjonariusza praw udziałowych

1. Akcje mogą być umarzane dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Niezalenie od powyższego akcje mogą być umarzane przymusowo i automatycznie. Spółka może nabywać akcje w celu ich umorzenia. Szczegółowe przesłanki i tryb umarzenia automatycznego i przymusowego określa Statut Spółki. ----

2. Wyłącza się wstąpienie do Spółki osób trzecich, które nabyły akcje w sposób inny niż określony w § 4 - 6 Statutu Spółki. Akcje nabyte przez osoby trzecie w sposób inny niż określony w § 4 - 6 Statutu Spółki zostaną automatycznie umorzone w trybie określonym w art. 359 § 6 i 7 Kodeksu spółek handlowych oraz ust. 3 – 6 poniżej z chwilą powzięcia przez Spółkę wiadomości o ich nabyciu przez osobę trzecią, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej. -----

3. Automatyczne umorzenie akcji nastąpi w przypadku ich nabycia przez osobę trzecią, w szczególności wskutek: -----

- a) dziedziczenia; -----
- b) zniesienia wspólności majątkowej małżeńskiej; -----
- c) podziału majątku po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej;-----
- d) z pominięciem procedury określonej w § 4 - 6 Statutu Spółki, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej. -----

4. Umorzenie, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej, nastąpi na podstawie uchwały Zarządu Spółki, która określi szczegółowo wysokość wynagrodzenia akcjonariusza za umorzone akcje, źródło



sfinansowania umorzenia oraz termin wypłaty wynagrodzenia za umorzone akcje, zgodnie z ust. 5 i 6 poniżej. -----

5. Wynagrodzenie za każdą z umorzonych akcji zostanie ustalone w oparciu o wartość kapitałów netto Spółki wskazaną w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za ostatni rok obrotowy Spółki (a w razie niemożności jego sporządzenia, w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki), zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, nie niższą niż wartość kapitału netto Spółki wskazaną w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za ostatni rok obrotowy, pomniejszoną o kwotę przeznaczoną do podziału między akcjonariuszy, podzieloną przez łączną liczbę akcji Spółki wskazaną w tymże sprawozdaniu, z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej. -----

6. W przypadku umorzenia akcji Spółki z uwagi na zaistnienie okoliczności wskazanej w ust. 3 lit. a) powyżej, wynagrodzenie za każdą z umorzonych akcji zostanie ustalone w oparciu o wartość kapitałów netto Spółki wskazaną w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Spółki za ostatni rok obrotowy Spółki (a w razie niemożności jego sporządzenia, w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki), zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz w pisemnej korekcie wartości kapitału netto Spółki sporządzonej przez Zarząd Spółki oraz zatwierdzonej (podpisanej) przez wszystkich akcjonariuszy Spółki, podzieloną przez łączną liczbę akcji Spółki wskazaną w tymże sprawozdaniu. -----

7. Wypłata wynagrodzenia za umorzone akcje nastąpi najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały o umorzeniu akcji. -----

8. Przepisy § 7 ust. 2 - 6 niniejszego Statutu nie mają zastosowania w przypadku nabycia akcji od każdego z posiadaczy akcji w Spółce przez podmiot kontrolowany bezpośrednio lub pośrednio przez Matexi NV. -----



9. Jeżeli akcjonariusz w terminie miesiąca po upływie terminu płatności nie uiścił zaległej wpłaty, odsetek ustawowych za opóźnienie, odszkodowania lub innych płatności przewidzianych przez Statut, może zostać pozbawiony przez Spółkę swoich praw udziałowych przez wykreślenie z rejestru akcjonariuszy i wpisanie w jego miejsce Spółki. O powyższym Spółka uprzedza w ogłoszeniach o wpłatach lub pismach skierowanych do akcjonariusza, wysłanych listami poleconymi albo na adresy do doręczeń elektronicznych. Pozbawienie akcjonariusza praw udziałowych wymaga uchwały Zarządu, powziętej za zgodą Rady Nadzorczej.

10. W przypadku zamiaru pozbawienia akcjonariusza praw udziałowych, Spółka wezwie akcjonariusza do spełnienia świadczenia w dodatkowym terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia mu wezwania. Wezwanie skierowane do akcjonariusza powinno zostać wysłane listem poleconym, na adres do doręczeń elektronicznych, przesyłką nadaną pocztą kurierską lub pocztą elektroniczną na adres wskazany w rejestrze akcjonariuszy. Informację o wezwaniu akcjonariusza do spełnienia świadczenia Spółka powinna również zamieścić na stronie internetowej Spółki w miejscu wydzielonym na komunikację z akcjonariuszami. W/w informacja powinna być dostępna przez okres od dnia wysłania wezwania do akcjonariusza do dnia upływu dodatkowego terminu.

11. Jeżeli w dodatkowym terminie, o którym mowa w ust. 9 powyżej, akcjonariusz nie spełni na rzecz Spółki należnego świadczenia, może być pozbawiony przez Spółkę swoich praw udziałowych bez dalszego wezwania. O pozbawieniu akcjonariusza jego praw udziałowych Spółka zawiadamia akcjonariusza oraz jego poprzedników prawnych, którzy w ciągu ostatnich trzech lat byli wpisani do rejestru akcjonariuszy. Zawiadomienia należy wysłać listem poleconym, przesyłką nadaną pocztą kurierską, na adres do doręczeń elektronicznych lub pocztą elektroniczną na adres wskazany w

rejestrze akcjonariuszy. Informację o pozbawieniu akcjonariusza jego praw udziałowych Spółka umieszcza również na stronie internetowej Spółki w miejscu wydzielonym na komunikację z akcjonariuszami przez okres trzech miesięcy od dnia wysłania zawiadomienia do akcjonariusza. -----

§8.

Pożyczki

Akcjonariusze mogą udzielać pożyczek Spółce. -----

§9.

Udział Akcjonariuszy w zysku Spółki, kapitały i fundusze Spółki

1. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego. Podział zysku i jego przeznaczenie następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może w drodze uchwały wyłączyć zysk od podziału w całości lub części i przeznaczyć go na cele Spółki. -----
2. Zysk przypadający akcjonariuszom dzieli się w stosunku do posiadanych przez nich akcji. -----
3. Zarząd jest uprawniony, na zasadach określonych w art. 349 Kodeksu spółek handlowych, do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. -----
4. W Spółce można tworzyć fundusze (kapitały) rezerwowe, zapasowe, inwestycyjne i inne dopuszczalne prawem. -----
5. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jest uprawnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). -----



§10.

Organy Spółki

Organami Spółki są: -----

1) Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy; -----

2) Zarząd; -----

3) Rada Nadzorcza. -----

§11.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

1. Uchwały akcjonariuszy zapadają na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. -----

2. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy jest zwoływane jako zgromadzenie zwyczajne lub nadzwyczajne. -----

3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje Zarząd Spółki w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, jeżeli Zarząd Spółki nie zwoła go w terminie określonym powyżej. -----

4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje Zarząd, Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.

5. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd zobowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia zgłoszenia takiego żądania. -----

6. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może podejmować ważne uchwały, jeżeli ponad 50% (pięćdziesiąt procent) kapitału

zakładowego jest reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. -----

7. Ważne uchwały można również podjąć pomimo braku formalnego zwołania Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany i nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----

8. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ma prawo podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany i nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego podjęcia uchwały. -----

9. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy odbywają się w siedzibie Spółki. -----

10. Akcjonariusze mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przewidział możliwość uczestnictwa w nim przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej. Udział w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest możliwy wyłącznie po przyjęciu przez Radę Nadzorczą regulaminu określającego szczegółowe zasady udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. -----

11. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 12 poniżej. ----

12. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może być zwołane za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Dzień wysłania listów lub przesyłek uważa się za dzień ogłoszenia. Zamiast listu lub przesyłki



zawiadomienie może być wysłane akcjonariuszowi na adres do doręczeń elektronicznych, pocztą elektroniczną na adres wskazany w rejestrze akcjonariuszy albo za pisemną zgodą akcjonariusza na wskazany przez niego inny adres poczty elektronicznej.-----

13. Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zapadają bezwzględną większością głosów, z zastrzeżeniem przepisów Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki. -----

14. Każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. -----

15. Prawo głosu przysługuje od dnia pełnego pokrycia akcji. -----

16. Zastawnikowi i użytkownikowi nie przysługuje prawo głosu. -----

17. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy otwiera Prezes Zarządu, jeden z Członków Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy wybiera się przewodniczącego. -----

18. Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy wymagają następujące sprawy:-----

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; -----
- b) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;-----
- c) przeznaczenie zysku netto, jego wypłata albo wskazanie sposobów i środków na pokrycie straty;-----
- d) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 - 8 Statutu Spółki;-----

- e) umorzenie akcji Spółki, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 - 4 Statutu Spółki;-----
- f) zmiana Statutu Spółki; -----
- g) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; -----
- h) określenie dnia według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy („dzień dywidendy”); -----
- i) zawarcie przez Spółkę umowy pożyczki, kredytu, poręczenia lub podobnej umowy z Członkiem Zarządu, Członkiem Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób;-----
- j) zawarcie umowy określonej w pkt i) pomiędzy spółką zależną oraz członkiem Zarządu, prokurentem lub likwidatorem spółki dominującej;-----
- k) powołanie pełnomocnika do zawarcia umowy z Członkiem Zarządu lub reprezentowania Spółki w sporze z Członkiem Zarządu; -----
- l) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 Statutu Spółki;-----
- m) nabycie akcji własnych oraz upoważnienie do ich nabywania w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych;-----
- n) zawarcie między spółką dominującą a spółką zależną umowy przewidującej zarządzanie spółką zależną lub przekazywanie zysku przez taką spółkę; -----
- o) tworzenie i likwidacja kapitałów (funduszy) własnych Spółki, w tym kapitałów rezerwowych i zapasowych; -----



p) inne sprawy, co do których wymagana jest uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy wynikające ze Statutu Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy lub przepisów prawa.-----

19. Nabycie lub zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.-----

§12.

Zarząd

1. Zarząd Spółki składa się z jednego do dziewięciu członków, włączając w to Prezesa Zarządu.-----
2. Każdy z Członków Zarządu powoływany jest na okres pięciu lat.----
3. Członkowie Zarządu nie są powoływani na okres wspólnej kadencji.-----
4. Mandat Członka Zarządu wygasa wskutek śmierci, rezygnacji, odwołania ze składu Zarządu,-----
5. Członek Zarządu jest powoływany i odwoływany w każdym czasie uchwałą Rady Nadzorczej.-----
6. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją. Do zakresu obowiązków Zarządu należą wszystkie sprawy niezastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej.-----
7. Członkowie Zarządu Spółki podlegają ograniczeniom ustanowionym w niniejszym Statucie, uchwałach Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz właściwych przepisach prawa.-----
8. W przypadku gdy Zarząd Spółki będzie składał się z jednego członka, jedyny Członek Zarządu, pełniący funkcję Prezesa Zarządu, będzie miał prawo reprezentować Spółkę jednoosobowo. W przypadku gdy Zarząd Spółki będzie składał się z większej liczby członków,

Spółkę reprezentować będzie dwóch Członków Zarządu działających łącznie.-----

9. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami Członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, Członek Zarządu powinien wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw i może żądać zaznaczenia tego w protokole.-----

10. Członek Zarządu nie może zajmować się bez zgody Spółki interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu, za wyjątkiem spółek z grupy kapitałowej Matexi. Zgody Spółki wymaga również udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej w przypadku posiadania przez członka Zarządu co najmniej 10% (dziesięć procent) udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego Członka Zarządu tej spółki, za wyjątkiem spółek z grupy Matexi. -----

11. W przypadku gdy Zarząd jest wieloosobowy, wszyscy jego członkowie są obowiązani i uprawnieni do wspólnego prowadzenia spraw Spółki. Uchwały Zarządu podejmuje się bezwzględną większością głosów, przy obecności co najmniej połowy Członków Zarządu, z zastrzeżeniem uchwały o powołaniu prokurenta. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.-----

12. Uchwały Zarządu mogą być podejmowane pod warunkiem prawidłowego (tj. zgodnego z treścią Regulaminu Zarządu) poinformowania wszystkich Członków o posiedzeniu Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym telekonferencji, umożliwiających uczestnikom słyszenie się nawzajem. Po telekonferencji wyznaczony Członek Zarządu sporządza pisemny protokół zawierający m.in. wszystkie



uchwały podjęte podczas takiej telekonferencji, i podpisuje go. Protokół musi być podpisany w trybie obiegowym przez pozostałych Członków Zarządu, którzy uczestniczyli w takiej telekonferencji. -----
13. Zarząd działa w oparciu o regulamin przyjęty przez Zarząd w drodze uchwały. -----

§13.

Rada Nadzorcza

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do czterech członków, tj. Przewodniczącego oraz Członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. -----
2. Każdy z Członków Rady Nadzorczej powoływany jest na okres pięciu lat. -----
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie są powoływani na okres wspólnej kadencji. -----
4. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na trzy miesiące. -----
5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, organizuje, w tym proponuje porządek obrad, oraz kieruje ich przebiegiem Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego Członek Rady Nadzorczej. ---
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej Członków, a wszyscy jej Członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie posiedzenia. -----
7. W posiedzeniu Rady Nadzorczej można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
8. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. -----
9. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są protokoły. -----

10. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podjęte także bez odbycia posiedzenia, w drodze pisemnego głosowania lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, gdy wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i nikt z Członków nie złożył sprzeciwu co do jej podjęcia. -----

11. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegiałnie. Rada Nadzorcza może uchwałą delegować swoich Członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych i kontrolnych. -----

12. Do obowiązków Rady Nadzorczej należy w szczególności: -----

- a) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym; -----
- b) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty; -----
- c) sporządzanie oraz składanie Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy corocznego pisemnego sprawozdania za ubiegły rok obrotowy (tj. sprawozdania Rady Nadzorczej); -----
- d) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich Członków Zarządu oraz delegowanie Członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności Członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności; -----
- e) wyrażenie zgody na zawieranie, zmiany lub rozwiązywanie umów dotyczących nieruchomości, które mogą spowodować powstanie długoterminowego



- zobowiązania lub prawa dla Spółki, w szczególności umów najmu, umów powodujących nabycie lub przejęcie kontroli nad nieruchomością; -----
- f) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu Spółki; ---
- g) wyrażenie zgody na wyłączenie przez Zarząd prawa poboru w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego;-----
- h) wyrażenie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości; ---
- i) inne sprawy, wynikające ze Statutu Spółki, uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy lub przepisów prawa,-----

13. Rada Nadzorcza posiada wyłączną kompetencję do ustalania wynagrodzenie Członków Zarządu zatrudnionych na podstawie umowy o pracę lub innej umowy. -----
14. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. -----
15. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa jej regulamin, który uchwała Rada Nadzorcza,-----

§14.

Udzielenie prokury

1. Zarząd ma prawo powoływać i odwoływać prokurentów, -----
2. Ustanowienie prokury wymaga jednomyślnej uchwały Zarządu Spółki i powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.---
3. Zakres uprawnień prokurenta określa treść udzielonej mu prokury. --
4. Udzielenie prokury następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia, skierowanego bezpośrednio do prokurenta i podpisanego przez Zarząd zgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi w Spółce,-----

5. Prokura może być odwołana w każdym czasie poprzez pisemne oświadczenie, skierowane bezpośrednio do prokurenta i podpisane przez któregośkolwiek z Członków Zarządu. -----

§15.

Rozwiązanie Spółki

1. Spółka może być rozwiązana uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz w innych przypadkach przewidzianych prawem. ---
2. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji. Likwidacja przeprowadzona jest pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. -----
3. Funkcje likwidatorów pełnią Członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy stanowi inaczej. -----
4. Księgi i dokumenty rozwiązanej Spółki będą oddane na przechowanie osobie wskazanej w uchwale Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a w braku takiego wskazania - osobie wyznaczonej przez sąd rejestrowy. -----

§16.

Rachunkowość Spółki

1. Rachunkowość Spółki prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. -----
2. Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia. -----
3. Spółka korzysta z prawa wynikającego z art. 12 ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Pierwszy rok obrotowy po przekształceniu zakończy się 31 grudnia 2025 roku (słownie: trzydziestego pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku), przy czym zamknięcie ksiąg zostanie dokonane na dzień bilansowy, tj. na 31 grudnia 2025 roku (słownie: trzydziestego



pierwszego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku), tj. nie dojdzie do zamknięcia ksiąg rachunkowych na dzień przekształcenia. --

4. Zarząd zobowiązany jest w ciągu trzech miesięcy po upływie roku obrotowego sporządzić i udostępnić akcjonariuszom sprawozdanie finansowe Spółki, za ostatni rok obrotowy oraz dokładne pisemne sprawozdanie z działalności Spółki za ten okres. -----

5. Zarząd oraz Rada Nadzorcza odpowiadają w zakresie swoich kompetencji za należyte i zgodne z przepisami prawa prowadzenie ksiąg rachunkowych i innych dokumentów finansowych Spółki.-----

§17.

Postanowienia końcowe

- 
1. Wszelkie zmiany niniejszego Statutu wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----
 2. We wszystkich sprawach, które nie zostały uregulowane niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa.-----
 3. Spółka wykonuje swoje zobowiązania pieniężne wobec akcjonariuszy z przysługujących im praw z akcji bez udziału podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.-----
 4. Spółka publikuje swoje ogłoszenia wymagane przez prawo lub Statut w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, a ponadto na stronie internetowej Spółki, w miejscu wydzielonym na komunikację z akcjonariuszami, tj. pod adresem <https://matexipolska.pl/dla-inwestorow>.-----
 5. Koszty utworzenia Spółki, tj. powstałe w związku z przekształceniem Spółki, o którym mowa w § 1 ust. 2 Statutu w przybliżeniu wynoszą 125.000,00 zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy). ----

§3.

Stosownie do treści art. 563 § 2 Kodeksu spółek handlowych, podjęcie uchwały o przekształceniu zastępuje zawiązanie Spółki Przekształconej oraz powołanie organów Spółki Przekształconej.-----

§4.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia."-----

Przewodniczący oświadczył, że uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, oddano za nią 12.131.013 (dwanaście milionów sto trzydzieści jeden tysięcy trzynaście) głosów, przy braku głosów przeciwnych i braku głosów wstrzymujących się.-----

VII

W ramach punktu 6 porządku obrad, w związku z podjęciem Uchwały nr 3 w sprawie przekształcenia Spółki w spółkę akcyjną, Przewodniczący zaproponował podjęcie następującej uchwały: -----

7.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym

UCHWAŁA ZARZĄDU MATEXI POLSKA HOLDING &
FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE Z DNIA
18 MAJA 2026 R.
w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji

RESOLUTION OF THE MANAGEMENT BOARD OF
MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA
AKCYJNA WITH ITS REGISTERED OFFICE IN
WARSAW OF 18 MAY 2026
regarding the establishment of a bond issuance
programme

§1

- 1) Zarząd spółki Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Emitentem” lub „Spółką”, przyjmuje program emisji obligacji („Program Emisji”), zgodnie z którym w terminie do dnia 30 czerwca 2028 r. Spółka przeprowadzi emisję obligacji, których łączna wartość nominalna nie będzie wyższa niż 300.000.000 (trzysta milionów) złotych.
- 2) Decyzje o emisji obligacji w ramach Programu Emisji będą podejmowane w drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry poszczególnych emisji zostaną określone w odpowiednich warunkach emisji obligacji.

- 1) The Management Board of Matexi Polska Holding & Finance S.A., with its registered office in Warsaw, hereinafter referred to as the “Issuer” or the “Company”, hereby adopts a bond issuance programme (the “Bond Issuance Programme”), pursuant to which, by no later than 30 June 2028, the Company shall carry out bond issuances with an aggregate nominal value not exceeding PLN 300,000,000 (three hundred million).
- 2) Decisions regarding bond issuances under the Bond Issuance Programme shall be made by resolutions of the Management Board of the Company, and the parameters of each issuance shall be specified in the relevant terms and conditions of issue.

§2

- 1) Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
- 2) W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy polską a angielską wersją niniejszej uchwały, rozstrzygająca będzie wersja polska.

§2

- 1) The resolution enters into force on the date of its adoption.
- 2) In case of any discrepancies between the Polish and English language version of this resolution, the Polish version shall prevail.

Signed by /
Podpisano przez:



Marek Grzegorz
Straszak

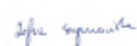
Date / Data: 2026-
05-18 12:58



Signed by /
Podpisano przez:

Katarzyna Elżbieta
Mirola

Date / Data: 2026-
05-18 12:20



Signed by /
Podpisano przez:

Zofia Bogumiła
Szymońska

Date / Data: 2026-
05-18 11:55

1

Signed by /
Podpisano przez:



Mirosław Piotr
Bednarek

Date / Data: 2026-
05-18 11:50

UCHWAŁA ZARZĄDU MATEXI POLSKA HOLDING &
FINANCE SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE Z DNIA
18 MAJA 2026 R.
w sprawie emisji obligacji serii D

RESOLUTION OF THE MANAGEMENT BOARD OF
MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE SPÓŁKA
AKCYJNA WITH ITS REGISTERED OFFICE IN
WARSAW OF 18 MAY 2026
on issuance of bonds series D

Zarząd spółki działającej pod firmą Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka” w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2025 r. poz. 1667, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na uruchomienie programu emisji obligacji i dokonanie pierwszej emisji obligacji oraz Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Program Emisji”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

The Management Board of Matexi Polska Holding & Finance S.A., with its registered office in Warsaw, hereinafter referred to as the “Issuer” or the “Company”, acting pursuant to Article 2 item 1) of the Act of 15 January 2015 on Bonds (consolidated text: Journal of Laws of 2025, item 1667, as amended, the “Bond Act”), and pursuant to the resolution of the Supervisory Board dated 18 May 2026 regarding the approval of the establishment of a bond issuance programme and the first bond issuance, as well as Resolution of the Issuer’s Management Board dated 18 May 2026 regarding the establishment of the bond issuance programme (the “Bond Issuance Programme”), hereby resolves on the issuance by the Company of bonds on the following terms and conditions:

§1

- 1) Oznaczenie serii: D;
- 2) Obligacje zostaną wyemitowane poprzez proponowanie ich nabycia w drodze oferty niepublicznej kierowanej do jednego inwestora lub oferty publicznej kierowanej:
(i) wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”); lub (ii) mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych, innych niż

§1

- 1) Designation of the series: D;
- 2) The Bonds shall be issued by way of a non-public offering addressed to a single investor or by way of a public offering addressed: (i) exclusively to qualified investors within the meaning of Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC (the “Prospectus Regulation”); or (ii) to fewer than 150 natural or legal persons other than qualified investors within the meaning of the Prospectus Regulation.

inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 (sto milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.
 - 4) Cena emisyjna każdej Obligacji będzie równa jej wartości nominalnej tj. 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
 - 5) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M lub 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę z przedziału od 3,50% do 4,00%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnego podwyższenia marży oraz zmiany wskaźnika referencyjnego.
 - 6) Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez agenta emisji i przysługują osobom wskazanym w tej ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych, zgodnie z art. 7a ust 7a Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”).
 - 7) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem obowiązkowej amortyzacji po 3,5 roku od Dnia Emisji oraz prawa Spółki do wcześniejszego wykupu, którego zasady zostały opisane w Warunkach Emisji.
 - 8) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym
- 3) The number of Series D Bonds offered shall amount to up to 100,000 (one hundred thousand) Bonds with an aggregate nominal value of up to PLN 100,000,000 (one hundred million), subject to the possibility of increasing the number of Bonds offered to 150,000 (one hundred fifty thousand) Bonds with an aggregate nominal value of up to PLN 150,000,000 (one hundred fifty million);
 - 4) Issue price of each Bond shall be equal to its nominal value i.e. PLN 1,000.00 (one thousand);
 - 5) The Bonds shall bear interest at a rate equal to WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) increased by a margin ranging from 3.50% to 4.00%, subject to the provisions of the Terms and Conditions of the Bonds regarding a potential increase of the margin and a change of the reference rate;
 - 6) Rights attached to the Bonds shall arise upon registration in the register of persons entitled under securities maintained by the issuance agent and shall vest in the persons indicated in such register as persons entitled under such securities, pursuant to Article 7a(7a) of the Trading in Financial Instruments Act (the “Issue Date”).
 - 7) Redemption of the Bonds shall occur within a period not longer than 4 years from the Issue Date, subject to mandatory amortisation after 3.5 years from the Issue Date and the Company’s right to early redemption, the terms of which are described in the Terms and Conditions of the Bonds;
 - 8) The Issuer shall seek the admission of the Bonds to trading in the alternative trading

systemie obrotu Catalyst prowadzonym
przez Giełdę Papierów Wartościowych w
Warszawie S.A.

system Catalyst operated by the Giełda
Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§2

- 1) Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
- 2) W przypadku jakichkolwiek rozbieżności
pomiędzy polską a angielską wersją
niniejszej uchwały, rozstrzygająca będzie
wersja polska.

§2

- 1) The resolution enters into force on the date
of its adoption.
- 2) In case of any discrepancies between the
Polish and English language version of this
resolution, the Polish version shall prevail.

Signed by /
Podpisano przez:



Mirosław Piotr
Bednarek

Date / Data: 2026-
05-18 11:50

Signed by /
Podpisano przez:



Zofia Bogumiła
Szymońska

Date / Data: 2026-
05-18 11:55

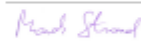


Signed by /
Podpisano przez:

Katarzyna Elżbieta
Mirota

Date / Data: 2026-
05-18 12:20

Signed by /
Podpisano przez:



Marek Grzegorz
Straszak

Date / Data: 2026-
05-18 12:59

7.4. Warunki Emisji Obligacji



Niniejszy dokument stanowi warunki emisji obligacji serii D („**Obligacje**”), emitowanych przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001199089, REGON: 361245503, NIP: 5272733601, o kapitale zakładowym w wysokości 606.550.650,00 PLN („**Emitent**”) („**Warunki Emisji**”).

1. Definicje

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000505020;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.4. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agent Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w Punkcie 7.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW zarejestrowane będą Obligacje;
- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, obligacje emitowane lub gwarantowane przez Skarb Państwa, środki zgromadzone na lokatach w bankach zarejestrowanych w Polsce oraz jednostki uczestnictwa w funduszach pieniężnych zarządzanych przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych zarejestrowanych w Polsce, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określane każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.9. „**Dzień Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego, tj. 30 czerwca oraz 31 grudnia;
- 1.10. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia, z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
- 1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania

natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) inny wynikający ze Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

- 1.15. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 14.2 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w Punkcie 14.1 Warunków Emisji;
- 1.17. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 Punkcie 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Grupa**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.22. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie Sprawozdania Finansowego powiększoną o wartość Pożyczek Podporządkowanych;
- 1.23. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.24. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.25. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.26. „**Korekta**” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.27. „**Marża**” oznacza $[\bullet]$ % w skali roku, z zastrzeżeniem Punktu 18.5 Warunków Emisji;
- 1.28. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „**Obligatariusz**” oznacza osoby wskazane w Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.30. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z Punktem 18 Warunków Emisji;
- 1.31. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.32. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

- 1.33. „**Oświadczenie o Zgodności**” oznacza oświadczenie sporządzone w formie pisemnej, przygotowane zgodnie z Załącznikiem I do Warunków Emisji;
- 1.34. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.35. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.36. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.37. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.38. „**Pożyczki**” oznacza pożyczki udzielone Emitentowi przez podmioty powiązane z Emitentem, a nie należące do Grupy;
- 1.39. „**Pożyczki Podporządkowane**” oznacza Pożyczki, które zostały skutecznie Podporządkowane zgodnie z Punktem 12.2 Warunków Emisji;
- 1.40. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.41. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne;
- 1.42. „**Program**” oznacza program emisji obligacji ustanowiony do dnia 30 czerwca 2028 r., w ramach którego Emitent będzie mógł emitować obligacje o zmiennym oprocentowaniu, w jednej lub kilku seriach, na warunkach określonych w odpowiednich warunkach emisji obligacji, do łącznej wartości obligacji wyemitowanych w ramach programu wynoszącej 300.000.000 PLN, ustanowiony na podstawie uchwał wskazanych w Punkcie 4;
- 1.43. „**Propozycja Nabycia**” oznacza propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 i art. 35 Ustawy o Obligacjach;
- 1.44. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.45. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.46. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.47. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.48. „**Rozporządzenie BMR**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);
- 1.49. „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą

- publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.50. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.51. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy;
- 1.52. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w Punkcie 18.4.1 Warunków Emisji;
- 1.53. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.54. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.matexpolska.pl lub innym, który go zastąpi;
- 1.55. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.56. „**Umowa o Podporządkowaniu**” oznacza umowę dot. podporządkowania Pożyczek, o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Warunków Emisji;
- 1.57. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.58. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.59. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.60. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości;
- 1.61. „**Wstępna Alokacja**” oznacza dzień wskazany w Propozycji Nabycia;
- 1.62. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta;
- 1.63. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.64. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z Punktami od 18.4.3 do 18.4.11 Warunków Emisji oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem BMR, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.65. „**Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego;
- 1.66. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczek, kredytów, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego Sprawozdania Finansowego;
- przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zadłużenie Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta lub inny podmiot z Grupy działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz Pożyczki Podporządkowane;
- 1.67. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

- 1.68. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu.
- 2. Interpretacja**
- 2.1. W niniejszych Warunkach Emisji:
- 2.1.1. odniesienia do Punktu, litery lub Załącznika stanowią odniesienia do Punktu, litery lub Załącznika Warunków Emisji;
- 2.1.2. wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;
- 2.1.3. jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie; oraz
- 2.1.4. odniesienia do „osoby” oznaczają osobę fizyczną, osobę prawną i każdą jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną.
- 2.2. Zawarte w niniejszych Warunkach Emisji odniesienia do:
- 2.2.1. jakiegokolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiegokolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami, nowelizacjami lub uzupełnieniami; oraz
- 2.2.2. przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia obejmuje odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy lub rozporządzenia z uwzględnieniem ich zmian lub zastąpienia.
- 2.2.3. Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych Punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 3. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)**
- 3.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w niniejszych Warunkach Emisji, w sposób i terminach w nim określonych.
- 3.2. Przyjęcie Propozycji Nabycia zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 3.3. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą ich zarejestrowania w Ewidencji.
- 3.4. Agent Emisji utworzy w Dniu Emisji Ewidencję, a następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 4. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 4.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 4.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach;
- 4.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w przedmiocie emisji obligacji D;
- 4.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji;
- 4.1.4. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 maja 2026 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.
- 5. SERIA OBLIGACJI**
- 5.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą D.
- 6. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 6.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności Grupy, w tym m.in. na refinansowanie zadłużenia finansowego oraz finansowanie zakupów gruntów.

- 6.2. Środki, o których mowa w Punkcie 6.1. zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.
7. **WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
8. **WIELKOŚĆ EMISJI**
- 8.1. Z zastrzeżeniem Punktu 8.2 poniżej, w ramach Emisji emitowanych jest do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 (sto milionów) złotych.
- 8.2. Najpóźniej w dniu Wstępnej Alokacji, Emitent może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych.
9. **PRÓG EMISJI**
- 9.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
10. **TRYB EMISJI**
- 10.1. Oferta stanowi ofertę publiczną w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a i b w/w rozporządzenia, oferta ta nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 10.2. Przyjęcie Propozycji Nabycia może zostać złożone w postaci elektronicznej.
- 10.3. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek.
11. **ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 11.1. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
- 11.2. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
12. **FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 12.1. Obligacje na Dzień Emisji nie są zabezpieczone.
- 12.2. Na zasadach określonych w Warunkach Emisji, Emitent jest uprawniony do podporządkowania spłaty Pożyczek zobowiązaniom z Obligacji w celu ich wyłączenia z kalkulacji Zadłużenia Finansowego ("Podporządkowanie").
- 12.3. W celu Podporządkowania danej Pożyczki pożyczkodawca, Emitent oraz Administrator Zabezpieczenia zawrą Umowę o Podporządkowaniu.
- 12.4. Pożyczki Podporządkowane nie będą uwzględniane przy wyliczaniu Zadłużenia Finansowego obliczanego na Dzień Badania następujący po dacie, w której dokonano ich skutecznego Podporządkowania.
- 12.5. Jeżeli Emitent lub pożyczkodawca naruszy którekolwiek z postanowień Umowy o Podporządkowaniu lub jeśli którekolwiek z postanowień takiej umowy jest lub stanie się nieważne (w tym między innymi w zakresie zobowiązań pożyczkobiorcy i pożyczkodawcy), wówczas od daty wystąpienia takiej sytuacji: (i) Podporządkowanie uznaje się za niebyłe, chyba że naruszenie zostanie naprawione w terminie dziesięciu dni od daty jego wystąpienia; oraz (ii) Pożyczki przestają być uznawane za podporządkowane, chyba że naruszenie zostanie naprawione w terminie dziesięciu dni od daty jego wystąpienia.
- 12.6. Emitent zobowiązany jest:

- 12.6.1. w terminie pięciu dni od wystąpienia naruszenia lub nieważności, o których mowa w Punkcie 12.5 powyżej, poinformować Obligatariuszy o takim naruszeniu lub nieważności oraz o krokach podjętych w celu ich usunięcia; oraz
- 12.6.2. w terminie dziesięciu dni od daty naruszenia lub nieważności przekazać Obligatariuszom stosowną informację o skutecznym naprawieniu naruszenia lub nowe Oświadczenie o Zgodności. Jeżeli naruszenie nie zostało skutecznie naprawione. Takie Oświadczenie o Zgodności powinno zawierać (i) ponowne wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego dla okresu, w którym wystąpiło naruszenie lub nieważność (poprzez włączenie do Zadłużenia Finansowego tych Pożyczek, które przestały być podporządkowane oraz wyłączenie z Kapitału Własnego tych Pożyczek, które przestały być podporządkowane), oraz (ii) potwierdzać, czy w wyniku naruszenia lub nieważności postanowień odpowiedniej Umowy o Podporządkowaniu oraz ponownego wyliczenia Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego wystąpiła Podstawa Wcześniejszego Wykupu.
- 12.7. Pożyczki Podporządkowane mogą być jednocześnie podporządkowane wierzytelnościom innych podmiotów finansujących podmioty z Grupy, w szczególności na potrzeby obliczania kowenantów finansowych. Podporządkowanie opisane w zdaniu poprzednim nie stanowi naruszenia postanowień Umowy o Podporządkowaniu ani Warunków Emisji.
- 12.8. Emitent może zwolnić Pożyczkę Podporządkowaną z Podporządkowania, pod warunkiem, że przed dokonaniem takiego zwolnienia przekaże Administratorowi Zabezpieczeń oraz opublikuje na Stronie Internetowej Oświadczenie o Zgodności potwierdzające, że po dokonaniu takiego zwolnienia Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego (po dodaniu Pożyczek zwalnianych z Podporządkowania do Zadłużenia Finansowego oraz ich odjęciu od Kapitału Własnego na Dzień Badania) pozostanie zachowany, tj. nie przekroczy wartości wskazanej w Punkcie 15.8.2 Warunków Emisji.
- 12.9. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę administrowania, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach na potrzebę Podporządkowania, przy czym:
- 12.9.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Podporządkowania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 12.9.2. w przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w Punkcie 12.9 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego podjęcia działań niezbędnych do powołania nowego administratora zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- 13. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 13.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 13.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z Punktem 14 Warunków Emisji,
- 13.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w Punkcie 16.1.4 Warunków Emisji, oraz
- 13.1.3. zapłaty Odsetek zgodnie z Punktem 18 Warunków Emisji.
- 13.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 14. WYKUP OBLIGACJI**
- 14.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **11 czerwca 2030 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem Punktu 14.2 Warunków Emisji.

- 14.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z Punktem 15 – 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 14.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z Punktem 15 Warunków Emisji lub
 - 14.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z Punktem 16 Warunków Emisji lub
 - 14.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z Punktem 17 Warunków Emisji.
- 14.3. Jeżeli Dzień Płatności przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym po danym Dniu Płatności.
- 14.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z Punktem 18 Warunków Emisji oraz o premię określoną w Punkcie 16.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 14.5. Niezależnie od powyższych postanowień:
- 14.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 14.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 14.6. Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.
- 15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 15.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez siebie Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 15.2. Żądanie Wcześniejszego Wykupu powinno zostać doręczone na adres Emitenta i Podmiotu Prowadzącego Rachunek dla odpowiedniego Obligatariusza.
- 15.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 15.4. W przypadku, gdy:
- 15.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 15.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, każdy Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 15.5. W przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w:
- 15.5.1. pkt. 15.8.1, 15.8.2, 15.8.3, 15.8.4, 15.8.5, 15.8.6, 15.8.7, 15.8.8, 15.8.9, 15.8.11, 15.8.12, 15.8.13 i 15.8.14 każdy Obligatariusz jest uprawniony do żądania wykupu posiadanych przez siebie Obligacji. Żądanie takie może zostać złożone w okresie od dnia, w którym Emitent był zobowiązany powiadomić o wystąpieniu danego zdarzenia zgodnie z Punktem 20.3 Warunków Emisji, do upływu 30 dni od dnia dokonania przez Emitenta zawiadomienia o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Emitent zobowiązuje się wykupić Obligacje objęte żądaniem danego Obligatariusza w terminie 30 dni od dnia złożenia takiego żądania, chyba że przed jego

złożeniem stan faktyczny stanowiący daną Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie istnieć oraz wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent poinformuje Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

15.5.2. pkt 15.8.10 Obligatariusz może doręczyć Emitentowi Żądanie Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji w okresie 30 dni od daty wyrażenia przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na złożenie takiego Żądania Wcześniejszego Wykupu, pod warunkiem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy wyraziło taką zgodę w terminie 90 dni od daty zawiadomienia przez Emitenta o wystąpieniu ww. Podstawy Wcześniejszego Wykupu zgodnie z pkt. 15.8.10 Obligacji wskazane w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu Emitent wykupi w terminie 5 Dni Roboczych od dnia doręczenia mu danego Żądania Wcześniejszego Wykupu, chyba że do czasu wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Obligatariuszy, o której mowa powyżej, Emitent usunie skutki wystąpienia Podstawy Wcześniejszego Wykupu; w związku z wystąpieniem którego zostało złożone takie Żądanie Wcześniejszego Wykupu

15.6. Obligatariusz lub Obligatariusze reprezentujący przynajmniej 10 % skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, może żądać od Emitenta zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy z porządkiem obrad przewidującym wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na składanie przez Obligatariuszy Żądań Wcześniejszego Wykupu w związku z zaistnieniem i trwaniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu wskazanego w pkt 15.8.10.

15.7. W dniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza, Emitent dokona wykupu Obligacji wskazanych w danym Żądaniu Wcześniejszego Wykupu.

15.8. Za podstawy wcześniejszego wykupu („Podstawa Wcześniejszego Wykupu”) będzie uważane wystąpienie chociażby jednego z wymienionych poniżej zdarzeń:

15.8.1. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy

- A. Z zastrzeżeniem litery B poniżej, Emitent od Dnia Emisji do Dnia Wykupu:
- (i) wypłacił dywidendę lub zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, lub
 - (ii) skupił lub umorzył akcje własne za wynagrodzeniem, z wyłączeniem nabycia oraz zbycia akcji własnych realizowanych w związku z programem motywacyjnym dla członków kadry menedżerskiej Grupy, pod warunkiem, że łączna liczba akcji objętych takimi operacjami nie przekroczy 430.925 (czteryście trzydzieści tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć) akcji, lub
 - (iii) przekazał akcjonariuszom jakiegokolwiek inne środki pieniężne w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w powyżej.
- B. Emitent w latach 2026-2029 jest uprawniony do dokonania w danym roku obrotowym wypłat środków z tytułów, o których mowa w literze A (i) oraz (ii), przy czym łączna wysokość takich wypłat w danym roku nie może przekraczać kwoty 100.000.000 (sto milionów) złotych. Warunkiem dokonania wypłat jest opublikowanie Oświadczenia o Zgodności nie wcześniej niż 15 Dni Roboczych oraz nie później niż 10 Dni Roboczych przed dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie Emitenta uchwały w przedmiocie takiej wypłaty, potwierdzającego, że na ostatni Dzień Badania przed Walnym Zgromadzeniem Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego nie przekroczył poziomu 0,75. W 2030 r. Emitent może dokonać takich wypłat pod warunkiem wykupu Obligacji.

15.8.2. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego przekroczy 1,00.

15.8.3. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących Emitentowi zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do wykonywania swoich zobowiązań pieniężnych w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałę zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań pieniężnych przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

15.8.4. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe któregośkolwiek podmiotu z Grupy, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5% Kapitału Własnego: (i) nie zostało spłacone w terminie jego wymagalności; albo

(ii) zostało postawione w stan wymagalności lub w inny sposób stanie się wymagalne przed uzgodnionym terminem jego płatności wskutek przypadku naruszenia (niezależnie od sposobu, w jaki został opisany), oraz w każdym z powyższych przypadków stan ten nie został usunięty:

- (a) w terminie przewidzianym w dokumentach dotyczących takiego Zadłużenia Finansowego, lub
- (b) w przypadku braku takiego terminu – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia powstania wymagalności.

15.8.5. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej, tj. działalności Emitenta lub spółek z Grupy polegającej na:

- działalności deweloperskiej,
- prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie,
- działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie,
- działalności w zakresie architektury oraz,
- w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego Sprawozdania Finansowego.

15.8.6. Finansowanie podmiotów spoza Grupy

Emitent lub inny podmiot z Grupy udzieli podmiotom spoza Grupy pożyczek, nabydzie obligacje (z wyłączeniem obligacji emitowanych lub gwarantowanych przez Skarb Państwa), weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot inny niż podmiot z Grupy lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom spoza Grupy, z wyłączeniem transakcji w

ramach podstawowej działalności Grupy w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa w ramach segmentu PRS (*Private Rented Sector*) realizowanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

15.8.7. Poreczenie, gwarancje i obciążanie majątku

Emitent lub inny podmiot z Grupy ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu spoza Grupy, w szczególności hipotekę, zastaw zwykły, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, dokona przelewu wierzytelności na zabezpieczenie, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Grupy w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa w ramach segmentu PRS (*Private Rented Sector*) realizowanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

15.8.8. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

15.8.9. Postępowania egzekucyjne

W wyniku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy lub w wyniku zajęcia majątku Emitenta lub któregokolwiek podmiotu z Grupy, wartość majątku objętego egzekucją lub zajęciem przekracza (jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy) 10% Kapitału Własnego, przy czym wartość ta jest ustalana łącznie dla egzekucji i zajęć dotyczących Emitenta oraz wszystkich podmiotów z Grupy.

15.8.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny podmiot z Grupy dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej równowartość 2% Kapitałów Własnych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

15.8.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania spółki Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

15.8.12. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

15.8.13. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z Punktem 20 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostanie usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

15.8.14. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

16. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

16.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego Dnia Roboczego II Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

16.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

16.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu przez Emitenta z prawa wcześniejszego wykupu;

16.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

16.1.4.2 tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym:

- w Dniach Roboczych w II Okresie Odsetkowym – 1,25%;
- w Dniach Roboczych w III Okresie Odsetkowym – 1,00%;
- w Dniach Roboczych w IV Okresie Odsetkowym – 0,75%;
- w Dniach Roboczych w V Okresie Odsetkowym – 0,5%;
- w Dniach Roboczych w VI Okresie Odsetkowym – 0,25%;
- w Dniach Roboczych w VII i VIII Okresie Odsetkowym – bez premii.

17. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

17.1. Emitent zobowiązany jest do częściowego wykupu Obligacji („Obowiązkowa Amortyzacja”).

- 17.2. Emitent jest zobowiązany do dokonania Obowiązkowej Amortyzacji w Dniu Płatności Odsetek za VII Okres Odsetkowy w taki sposób, aby po jej przeprowadzeniu łączna wartość nominalna niewykupionych Obligacji nie przekraczała 60% łącznej wartości nominalnej Obligacji pierwotnie wyemitowanych, z zastrzeżeniem że jeżeli na ten dzień łączna wartość nominalna niewykupionych Obligacji jest równa lub niższa niż wskazany poziom, Emitent nie jest zobowiązany do dokonania Obowiązkowej Amortyzacji.
- 17.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 17.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiedniej części Należności Głównej powiększonej o Odsetki. Z tytułu Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.
- 17.5. Obowiązkowa Amortyzacja może również zostać zrealizowana poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

18.1. Płatność Odsetek

- 18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 18.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

18.2. Naliczanie odsetek

- 18.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 18.2.2. Odsetki naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 18.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 18.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	11 grudnia 2026 r.
2.	11 grudnia 2026 r.	11 czerwca 2027 r.
3.	11 czerwca 2027 r.	11 grudnia 2027 r.
4.	11 grudnia 2027 r.	11 czerwca 2028 r.
5.	11 czerwca 2028 r.	11 grudnia 2028 r.
6.	11 grudnia 2028 r.	11 czerwca 2029 r.
7.	11 czerwca 2029 r.	11 grudnia 2029 r.
8.	11 grudnia 2029 r.	11 czerwca 2030 r.

- 18.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy

odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

18.3. Wysokość Odsetek

Odsetki będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

18.4. Ustalanie Stopy Procentowej

18.4.1. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

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

18.4.4. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

18.4.5. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

17.4.5.1. Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia BMR;

17.4.5.2. Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

17.4.5.3. Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

18.4.6. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

17.4.7.1 Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

17.4.7.2 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

17.4.7.3 Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

- i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- iii. mediana różnic jest ustalana:
 1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

18.4.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 20.2 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

18.4.10. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

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

18.5. Podwyższenie Marży

18.5.1. Wysokość Marży określona w Punkcie 1.27 może ulec zmianie na zasadach określonych poniżej.

18.5.2. Wysokość Marży będzie ustalana w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych według poniższej tabeli:

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych	Podwyższenie Marży (w stosunku do pierwotnego poziomu Marży)
$0,75 < x \leq 0,875$	+ 0,50 p.p.
$0,875 < x$	+ 1,00 p.p.

- 18.5.3. Odsetki będą naliczane w oparciu o zmienioną Marżę – począwszy od Okresu Odsetkowego następującego bezpośrednio po dniu opublikowania Oświadczenia o Zgodności, na który Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych osiągnął wartość skutkującą zmianą Marży zgodnie z powyższą tabelą.
- 18.5.4. Jeżeli wartość Marży została zmieniona zgodnie z tabelą z Punktu 18.5.2., a następnie w kolejnym opublikowanym Oświadczeniu o Zgodności, wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych uległa zmianie, należy zweryfikować czy Marża winna mieć inną wysokość zgodnie z tabelą z Punktu 18.5.2.
- 18.5.5. W przypadku, gdy w wyniku powyższej weryfikacji okaże się, iż Marża winna mieć niższą lub wyższą wysokość, wówczas Marża z tak określoną (zgodnie z Punktem 18.5.2. Wysokość Marży będzie ustalana w oparciu o wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych według poniższej tabeli:) niższą lub wyższą wysokością będzie miała zastosowanie do obliczania Odsetek za Okres Odsetkowy następujący po dniu publikacji Oświadczenia o Zgodności, na który Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych osiągnął wartość skutkującą zmniejszeniem lub zwiększeniem wysokości Marży zgodnie z Punktem 18.5.2;

19. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 19.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli dokonanie takiego potrącenia lub pobrania wymagane jest przepisami prawa mającymi zastosowanie do Emitenta. Emitent nie będzie zwiększał kwot do zapłaty lub dokonywał na rzecz Obligatariuszy innych płatności w celu wyrównania potrąceń lub pobrań z tytułu podatków.
- 19.3. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 19.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 19.5. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 19.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

20. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 20.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 20.2. Wraz z publikacją Sprawozdania Finansowego Emitent udostępni Obligatariuszom Oświadczenie o Zgodności.
- 20.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w Punktach 14.5, 15.4 oraz 15.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 Dni Robocze, w trybie przewidzianym w Punkcie 23 Warunków Emisji.
- 21. PRZEDAWNIENIE**
- 21.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 22. PRAWO WŁAŚCIWE, JURYSDYKCJA**
- 22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą sądowi powszechnemu właściwemu dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
- 23. ZAWIADOMIENIA**
- 23.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem Punktu 20 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej.
- 23.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane osobiście, listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.
- 23.3. Za dzień otrzymania zawiadomienia przez Emitenta będzie uważany:
- 23.3.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 23.3.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 23.3.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 23.3.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.
- 24. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 24.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 24.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

- 24.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 25.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 25.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 25.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

Warszawa, dnia 19 maja 2026 r.

Za Emitenta

Signed by /
Podpisano przez:

Zofia Bogumiła
Szymańska
Date / Data: 2026-
05-19 16:40

Signed by /
Podpisano przez:

Mirosław Piotr
Bednsrek
Date / Data: 2026-
05-19 16:49

Załącznik nr 1 – Projekt Oświadczenia o zgodności

OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

z dnia [•]

Odnosimy się do warunków emisji obligacji serii D emitowanych przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia [•] 2025 roku ("Warunki Emisji").

Zgodnie z Punktem 20 (Dodatkowe obowiązki Emitenta) Warunków Emisji, Emitent informuje, że:

- 1) na dzień niniejszego Oświadczenia o Zgodności żadne ze zdarzeń opisanych w Punktach 14.5, 15.4 oraz 15.5 nie wystąpiło;
- 2) Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego na dzień [•] ma wartość wskazaną w poniższej tabeli:

	Wartość
Zadłużenie Finansowe	
Pożyczki Podporządkowane	
Dług Netto	
Kapitał Własny	
Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego	

Załącznik Z Projekt Umowy o Podporządkowaniu

UMOWA PODPORZĄDKOWANIA POŻYCZEK

– dotyczy obligacji serii D wyemitowanych przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie

LOAN SUBORDINATION AGREEMENT

–concerns D-series bonds issued by Matexi Polska Holding & Finance S.A. with its registered office in Warsaw

zawarta w formie elektronicznej

contained in electronic form

pomiędzy:

between:

BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

BSWW TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

jako „Administrator Zabezpieczeń”

as the “Security Administrator”

oraz

and

[•]

[•]

jako „Wierzyciel Podporządkowany” lub „Pożyczkodawca”

as a “Subordinated Creditor” or “Lender”

oraz

and

MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE S.A.

MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE S.A.

jako „Pożyczkobiorca” lub „Emitent”

as “Borrower” or “Issuer”

NINIEJSZA UMOWA PODPORZĄDKOWANIA POŻYCZEK (zwana dalej „Umową”) została zawarta w formie elektronicznej pomiędzy:

THIS LOAN SUBORDINATION AGREEMENT (the “Agreement”) was concluded in electronic form by and between:

- a) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru

- a) a company under the name of **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** with its registered office in Warsaw, address: ul. Chmielna 73, 00-801 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw in Warsaw, XII Commer-

Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, z kapitałem zakładowym w wysokości 5 000,00 PLN, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczeń”,

oraz

- b) [●], spółka prawa belgijskiego (fr. *société anonyme / société à responsabilité limitée* lub niderl. *naamloze vennootschap / besloten vennootschap*), z siedzibą w [miasto, kod pocztowy, ulica i numer], Królestwo Belgii, wpisana do belgijskiego Rejestru Przedsiębiorców (BCE/KBO) pod numerem [●], zwaną dalej „Wierzyicielem Podporządkowanym” lub „Pożyczkodawcą”,

oraz

- c) spółką pod firmą **Matexi Polska Holding & Finance S.A.** z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001199089, REGON: 361245503, NIP: 5272733601, z kapitałem zakładowym w wysokości 606 550 650,00 PLN, zwaną dalej „Pożyczkobiorcą” lub „Emitentem”

Administrator Zabezpieczeń, Pożyczkodawca i Pożyczkobiorca są dalej łącznie zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną”

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- a) Emitent, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [●] w sprawie emisji obligacji serii D, podjął decyzję o emisji [●] niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „D”, o wartości nominalnej [●] każda obligacja i łącznej wartości nominalnej [●], o cenie emisyjnej [●], oprocentowanych [●]% w skali roku, z terminem wykupu w dniu [●] 2030 r. („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy określono w dokumencie zatytułowanym „Warunki emisji obligacji serii D wyemitowanych przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”);
- b) zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Obligacje mogą zostać zabezpieczone

cial Division of the National Court Register under the KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, with share capital of PLN 5.000,00 hereinafter referred to as the “Security Administrator”,

and

- b) [●], a company incorporated under Belgian law (French: *société anonyme / société à responsabilité limitée* or Dutch: *naamloze vennootschap / besloten vennootschap*), with its registered office in [city, zip code, street, and number], Kingdom of Belgium, registered in the Belgian Crossroads Bank for Enterprises (BCE/KBO) under number, hereinafter referred to as the “Subordinated Creditor” or “Lender”,

and

- c) a company under the name of **Matexi Polska Holding & Finance S.A.** with its registered office in Warsaw at Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs of the National Court Register maintained by the District Court for the capital city of Warsaw in Warsaw, XIII Commercial Division of the National Court Register under the KRS 0001199089, REGON: 361245503, NIP: 5272733601, with share capital of 606.550.650,00 PLN, hereinafter referred to as the “Borrower” or “Issuer”

The Security Administrator, the Lender and the Borrower are hereinafter referred to jointly as the “Parties” and each of them individually as a “Party”

WHEREAS:

- a) the Issuer, based on resolution of the Issuer’s Management Board dated [●] on the issue of series D bonds, has decided to issue [●] unsecured bearer bonds of the series marked with the letter “D”, with a nominal value of [●] each bond and a total nominal value of [●], with an issue price of [●], at interest rate of [●]% per annum, with a redemption date on [●] 2030 (the “Bonds”), for which the rights and obligations of the Issuer and the Bondholders are specified in the document entitled “Terms and Conditions of Issue of D-series bonds issued by Matexi Polska Holding & Finance S.A. with its registered office in Warsaw” (the “Terms and Conditions of the Issue”);

poprzez podporządkowanie Pożyczek („Podporządkowanie”) wierzytelnościom wynikającym z Obligacji;

- c) Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę o administrowanie zabezpieczeniami Obligacji z dnia [●], na mocy której Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela wynikające z Podporządkowania we własnym imieniu, ale na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje;

b) in accordance with the provisions of the Terms and Conditions of the Issue, the Bonds may be secured by subordinating the Loans („Subordination”) to the receivables arising from the Bonds;

- c) The Issuer and the Security Administrator have entered into a Bond security administration agreement dated [●], under which the Security Administrator exercises the rights and obligations of the creditor under the Subordination in its own name but on behalf of the Bondholders holding the Bonds;

STRONY UZGODNIŁY, CO NASTĘPUJE:

DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. W Umowie:

1	Obligatariusz	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
	Ustawa o obligacjach	oznacza ustawę o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 708);
	Dzień roboczy	oznacza dzień inny niż sobota lub niedziela, który nie jest dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
	Kodeks cywilny	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061);
	Kara umowna	oznacza karę umowną za naruszenie zasad Podporządkowania określonych w pkt 6 Umowy;
	Pożyczki	oznacza pożyczki wymienione w wykazie stanowiącym Załącznik nr 1, które podlegają podporządkowaniu na mocy niniejszej Umowy, przy czym wierzytelności z tytułu pożyczek są podporządkowane w zakresie nominalu i oprocentowania pożyczek powyżej 10% w skali roku. Kopie umów pożyczek stanowią Załącznik nr 2 („Umowy Pożyczki”); Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2 mogą być aktualizowane w drodze aneksów do Umowy;

THE PARTIES HAVE AGREED AS FOLLOWS:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1.1. In the Agreement:

Bondholders	has the meaning given in the Terms and Conditions of the Issue;
Bonds Act	means the Bonds Act of 15 January 2015 (Dz. U. z 2024 r. poz. 708);
Business Day	means a day other than Saturday or Sunday, which is not a public holiday in the territory of the Republic of Poland;
Civil Code	means the Civil Code of 23 April 1964. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061);
Contract Penalty	means a contractual penalty for violating the principles of Subordination specified in point 6 of the Agreement;
Loans	means the loans listed in the list constituting Attachment No. 1, which are subject to subordination under this Agreement, provided that the claims arising from the loans are subordinated to the extent of the principal amount and interest on the loans exceeding 10%. Copies of the loans agreements constitute Attachment No. 2 („Loans Agreements”); Appendix 1 and Appendix 2 may be updated by

Wierzytelności	oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne, w tym istniejące i przyszłe, przysługujące Obligatariuszom względem Emitenta, wynikające z Obligacji, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji, wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta;		
Data Zabezpieczenia	oznacza dzień 30 czerwca 2031 roku ;	Receivables	means all monetary receivables, including existing and future ones, due to Bondholders against the Issuer, resulting from the Bonds, in particular for the payment of interest on the Bonds, receivables in respect of the redemption of the Bonds by the Issuer;
Okres Zabezpieczenia	oznacza okres rozpoczynający się w dniu zawarcia Umowy i kończący się w dniu, w którym Wierzytelności zostały w całości, bezwarunkowo i nieodwołalnie spłacone i zaspokojone lub w całości wykonane; lub w dniu, w którym Administrator Zabezpieczenia otrzyma pisemną instrukcję od Obligatariuszy posiadających 100% Obligacji, że zabezpieczenie ustanowione na mocy niniejszej Umowy zostanie zwolnione zgodnie z Warunkami Emisji, w zależności od tego, co nastąpi wcześniej;	Security Date	means the day of 30th June, 2031 ;
Wierzytelności Podporządkowane	oznacza wszelkie wierzytelności wynikające z Pożyczek, których spłata nie może nastąpić wcześniej niż po całkowitym wykupie Obligacji.	Security Period	means the period beginning on the date of the Agreement and ending on the date on which the Receivables have been fully, unconditionally, and irrevocably paid and satisfied or executed in full; or on the date on which the Security Administrator receives a written instruction from the Bondholders holding 100% of the Bonds that the subordination provided under this Agreement will be released in accordance with the Terms of Issue, whichever occurs first;
		Subordinated Receivables	mean all receivables arising from the Loans, the repayment of which cannot take place earlier than after the full redemption of the Bonds.

1.2. Interpretacja

- 1.2.1. Nagłówki zostały zamieszczone wyłącznie dla wygody i nie mają wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.
- 1.2.2. Wszelkie odniesienia do dat lub godzin będą interpretowane jako odnoszące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 1.2.3. W razie wątpliwości Umowa będzie interpretowana w taki sposób, że odniesienia do jednego rodzaju gra-

1.2. Interpretation

- 1.2.1. Headings are included for convenience of reference only and will not affect the interpretation of the Agreement unless the heading is a defined term.
- 1.2.2. Any references to dates or times will be interpreted as referring to the time in force in the territory of the Republic of Poland.
- 1.2.3. In case of doubt, the Agreement shall be interpreted so that references to one grammatical gender include ref-

matycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

- 1.2.4. Wszelkie terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Umowie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Pożyczkodawca oświadcza, że:

- 2.1.1. jest prawidłowo utworzonym podmiotem, działającym zgodnie z przepisami obowiązującymi w miejscu jego siedziby;
- 2.1.2. osoby reprezentujące Pożyczkodawcę przy zawieraniu niniejszej Umowy są należycie umocowane i upoważnione do jej zawarcia.

2.2. Pożyczkobiorca oświadcza, że:

- 2.2.1. jest prawidłowo utworzonym podmiotem, działającym zgodnie z przepisami obowiązującymi w miejscu jego siedziby;
- 2.2.2. osoby reprezentujące Pożyczkobiorcę przy zawieraniu niniejszej Umowy są należycie umocowane i upoważnione do jej zawarcia.

2.3. Pożyczkodawca i Pożyczkobiorca oświadczają, każdy w odniesieniu do swoich praw lub obowiązków, że:

- 2.3.1. Umowa stanowi skuteczne, ważne i wykonalne zobowiązanie Pożyczkodawcy i Pożyczkobiorcy wobec Administratora Zabezpieczeń;
- 2.3.2. Pożyczki istnieją, są bezsporne, ważne, skuteczne i wykonalne (tj. podlegają postępowaniu sądowemu i egzekucyjnemu w Rzeczypospolitej Polskiej);
- 2.3.3. Pożyczki, w ramach jakiegokolwiek systemu prawnego, nie są w żaden sposób obciążone na rzecz osób trzecich, w szczególności nie są przedmiotem żadnego zastawu, w tym zastawu rejestrowego lub skarbowego, ani nie zostały objęte żadnym potrąceniem; nie są one również przed-

ferences to all grammatical genders, and references to the singular include references to the plural and vice versa.

- 1.2.4. Any capitalized terms not defined in the Agreement shall have the meaning given to them in the Terms and Conditions of the Issue.

2. DECLARATIONS OF THE PARTIES

2.1. The Lender declares that:

- 2.1.1. it is a properly established entity, operating in accordance with the regulations applicable to its registered office;
- 2.1.2. the persons representing the Lender at the conclusion of this Agreement are duly authorized to conclude this Agreement.

2.2. The Borrower declares that:

- 2.2.1. it is a properly established entity, operating in accordance with the regulations applicable to its registered office;
- 2.2.2. the persons representing the Borrower at the conclusion of this Agreement are duly authorized to conclude this Agreement.

2.3. The Lender and the Borrower declare, each in relation to their rights or obligations, that:

- 2.3.1. the Agreement constitutes an effective, valid and enforceable obligation of the Lender and the Borrower towards the Security Administrator;
- 2.3.2. the Loans exist, are indisputable, valid, effective, and enforceable (i.e. subject to court and enforcement proceedings in the Republic of Poland);
- 2.3.3. the Loans, under any legal system, are not encumbered in any way in favour of third parties, in particular they are not subject to any pledge, including any registered or fiscal pledge, nor have they been subject to any set-off; they are also not subject to any seizure or any security;
- 2.3.4. the conclusion and performance of

- miotem żadnego zajęcia ani żadnego zabezpieczenia;
- 2.3.4. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia: (i) przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub orzeczenia jakiegokolwiek innego organu wiążącego Stronę, (ii) jakiegokolwiek postanowienia umowy lub innego zobowiązania wynikającego z umowy, której stroną jest którakolwiek ze Stron lub która w inny sposób wiąże Stronę, (iii) praw osób trzecich lub (iv) aktualnego statutu Pożyczkodawcy i Pożyczkobiorcy;
- 2.3.5. nie toczą się ani nie grożą żadne postępowania upadłościowe lub restryktoryzacyjne przeciwko Pożyczkodawcy lub Pożyczkobiorcy, a także nie złożono wniosku o ogłoszenie upadłości żadnego z tych podmiotów. Na dzień podpisania Umowy nie ma podstaw do ogłoszenia upadłości ani wszczęcia postępowania restryktoryzacyjnego w odniesieniu do żadnego z tych podmiotów;
- 2.3.6. nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne w związku z Pożyczkami, ani też, zgodnie z najlepszą wiedzą Pożyczkobiorcy i Pożyczkodawcy, nie istnieją żadne inne okoliczności, które mogłyby podważyć lub ograniczyć prawo wierzyciela do wierzytelności podporządkowanych;
- 2.3.7. Pożyczkodawca nie dokonał żadnego zbycia Pożyczek i nie podjął żadnego zobowiązania do dokonania takiego zbycia w przyszłości;
- 2.3.8. niezbędne zgody korporacyjne wymagane do zawarcia niniejszej Umowy zostały należycie udzielone.
- 2.4. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:
- 2.4.1. został wyznaczony na Administratora Zabezpieczeń Obligacji, o którym mowa w art. 29 ustawy o obligacjach;
- 2.4.2. zawierając niniejszą Umowę, Administrator Zabezpieczeń działa we własnym imieniu, ale na rzecz Obligat
- this Agreement does not constitute a breach of any: (i) provisions of law, court decision, arbitration award, administrative decision or ruling of any other body binding on the Parties, (ii) any provision of the agreement or other obligation of the agreement to which either Party is a party or which is otherwise binding on the Parties, (iii) third party rights or (iv) the current articles of association of the Lender and the Borrower;
- 2.3.5. there are no bankruptcy or restructuring proceedings pending or threatened against the Lender or the Borrower, and no petition has been filed to declare bankruptcy of either of these entities. As of the date of execution of the Agreement, there are no grounds for declaring bankruptcy or initiating restructuring proceedings with respect to either of these entities;
- 2.3.6. there are no court or administrative proceedings pending in relation to the Loans, nor, to the best of the Borrower's and Lender's knowledge, are there any other circumstances that could question or reduce the creditor's right to subordinated receivables;
- 2.3.7. the Lender has not made any disposal of the Loans and has not undertaken any obligation to make such a disposal in the future;
- 2.3.8. the necessary corporate approvals required for the execution of this Agreement have been duly granted.
- 2.4. The Security Administrator declares that:
- 2.4.1. it has been appointed as the security administrator for the Bonds referred to in Article 29 of the Act on Bonds;
- 2.4.2. in entering into this Agreement, the Security Administrator acts in its own name but on behalf of the Bondholders;
- 2.4.3. it shall not be liable for any obligations between the Lender and the Borrower in connection with the Loans.

- riusz;
- 2.4.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne zobowiązania między Pożyczkodawcą a Pożyczkobiorcą w związku z Pożyczkami.
- 3. ZMIANA UMÓW POŻYCZKOWYCH**
- 3.1. Pożyczkodawca i Pożyczkobiorca, jako strony Umów Pożyczki, niniejszym zmieniają Umowy Pożyczki na warunkach określonych poniżej.
- 3.2. Pożyczkodawca i Pożyczkobiorca uzgadniają przedłużenie terminu wymagalności każdej Pożyczki do Dnia Zabezpieczenia.
- 3.3. Do dnia określonego powyżej:
- 3.3.1. Pożyczkobiorca nie spłaci żadnej Pożyczki, w całości ani w części, ani żadnych kwot należnych na mocy Umów Pożyczki na rzecz Pożyczkodawcy, z wyłączeniem zapłaty odsetek od Pożyczek nie przekraczających 10% w skali roku, które nie są objęte Podporządkowaniem i których spłata jest dozwolona;
- 3.3.2. Pożyczkodawca zobowiązuje się nie żądać od Pożyczkobiorcy spłaty żadnej Pożyczki, w całości ani w części, ani żadnych kwot należnych na mocy Umów Pożyczki.
- 4. PRZYSTĄPIENIE DO UMÓW POŻYCZKI**
- 4.1. Administrator Zabezpieczeń, działając jako wierzyciel uprzywilejowany, przystępuje do każdej z Umów Pożyczki za zgodą Pożyczkodawcy i Pożyczkobiorcy i pozostanie stroną Umów Pożyczki do końca Okresu Zabezpieczenia.
- 4.2. Pożyczkodawca i Pożyczkobiorca, w związku z przystąpieniem Administratora Zabezpieczeń do Umów Pożyczki jako wierzyciela uprzywilejowanego, zobowiązują się nie wprowadzać żadnych zmian do żadnej Umowy Pożyczki bez zgody Administratora Zabezpieczeń w Okresie Zabezpieczenia.
- 4.3. Wszelkie zmiany w Umowach Pożyczki dokonane bez udziału Administratora Zabezpieczeń są nieważne.
- 5. PODPORZĄDKOWANIE**
- 5.1. W Okresie Zabezpieczenia wszystkie Wierzytelności Podporządkowane będą podporząd-
- 3. CHANGE OF LOANS AGREEMENTS**
- 3.1. The Lender and the Borrower, as the parties to the Loan Agreements, hereby amend the Loan Agreements on the terms set forth below.
- 3.2. The Lender and the Borrower agree to extend the maturity date of each Loan until the Security Date.
- 3.3. By the date specified above:
- 3.3.1. the Borrower shall not repay any Loans, in whole or in part, nor any amounts due under the Loan Agreements to the Lender, excluding payment of interests on the Loans not exceeding 10% per annum, which are not subject to Subordination, payment of which will be allowed;
- 3.3.2. the Lender undertakes not to demand the repayment of any Loans, in whole or in part, nor any amounts due under the Loan Agreements from the Borrower.
- 4. ACCESSION TO THE LOAN AGREEMENTS**
- 4.1. The Security Administrator, acting as a preferred creditor, accedes to each of the Loans, with the consent of the Lender and the Borrower, and will remain a party to the Loans until the end of the Security Period.
- 4.2. The Lender and the Borrower, in connection with the Security Administrator's accession to the Loan Agreements as a preferred creditor, undertake not to make any changes to any Loan Agreement without Security Administrator's consent during the Security Period.
- 4.3. Any change to the Loan Agreement made without the involvement of the Security Administrator shall be null and void.
- 5. SUBORDINATION**
- 5.1. During the Security Period, all Subordinated Receivables shall be subordinated to the Receivables. Therefore, the Lender hereby undertakes to the Security Administrator, within the scope of its powers, that, without the prior written consent of the Security Administrator, expressed under penalty of nullity, and during the term of the Agreement:
- 5.1.1. no demand shall be made to the Borrower for the payment or return of

kowane Wierzytelnościom. W związku z tym Pożyczkodawca niniejszym zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, w zakresie swoich uprawnień, że bez uprzedniej pisemnej zgody Administratora Zabezpieczeń, wyrażonej pod rygorem nieważności, oraz w okresie obowiązywania Umowy:

- 5.1.1. nie będzie kierować do Pożyczkobiorcy żadnych wezwań do zapłaty lub zwrotu jakichkolwiek kwot należnych z tytułu Wierzytelności Podporządkowanych, w tym wezwań do zwrotu kwoty głównej lub zapłaty odsetek z nich wynikających przekraczających 10% w skali roku (a zatem z wyłączeniem wezwań do zapłaty odsetek nieprzekraczających 10% w skali roku, które będą dopuszczalne);
- 5.1.2. nie będą podejmowane żadne działania w celu egzekucji wierzytelności wynikających z Wierzytelności Podporządkowanych;
- 5.1.3. żadna zmiana, rozwiązanie, wycofanie lub unieważnienie umowy stanowiącej podstawę Wierzytelności Podporządkowanych nie nastąpi w wyniku jakiegokolwiek działania lub zaniechania, ani nie wystąpią żadne okoliczności, które mogłyby spowodować częściową nieważność lub unieważnienie takiej umowy;
- 5.1.4. wszelkie kwoty otrzymane przez Pożyczkodawcę z tytułu Wierzytelności Podporządkowanych w jakikolwiek sposób (w tym w wyniku upadłości, restrukturyzacji, likwidacji lub jakiegokolwiek innego postępowania prowadzonego przeciwko Pożyczkobiorcy) zostaną przekazane na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych od ich otrzymania;
- 5.1.5. wszelkie korzyści niepieniężne otrzymane przez Pożyczkodawcę jako wierzyciela podporządkowanego w związku z Wierzytelnościami Podporządkowanymi w jakikolwiek sposób (w tym w wyniku upadłości, restrukturyzacji, likwidacji lub jakiegokolwiek innego postępowania prowadzonego przeciwko Pożyczkobiorcy)

any amounts due under the Subordinated Receivables, including a demand for the return of principal or the payment of interest exceeding 10% per annum arising therefrom, but excluding payment of interests not exceeding 10% per annum which will be allowed;

- 5.1.2. no action shall be taken to enforce the receivables arising from the Subordinated Receivables;
- 5.1.3. no change, termination, withdrawal, or dissolution of the contract forming part of the Subordinated Receivables shall occur as a result of any action or omission, nor shall any circumstance arise that would result in the partial ineffectiveness or invalidity of the contract forming part of the Subordinated Receivables;
- 5.1.4. any amount received by the Lender in respect of Subordinated Receivables in any manner (including as a result of bankruptcy, restructuring, liquidation, or any other proceedings conducted against the Borrower) shall be transferred to the bank account of the Security Administrator within 5 (five) Business Days of its receipt;
- 5.1.5. any non-cash benefit received by the Lender as a subordinated creditor in respect of the Subordinated Receivables in any manner (including as a result of bankruptcy, restructuring, liquidation, or any other proceedings conducted against the Borrower) shall be transferred to the Security Administrator within 5 (five) Business Days of its receipt;
- 5.1.6. it shall not request, nor shall any security be provided in its favor in respect of the Subordinated Receivables;
- 5.1.7. it shall not transfer any rights or obligations arising from the Subordinated Receivables to third parties.

- 5.2. The Lender undertakes to take all actions necessary to perform the obligations described in point 5.1. above, including, at the request of the Security Administrator, taking

- zostaną przekazane Administratorowi Zabezpieczeń w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych od ich otrzymania;
- 5.1.6. nie będzie żądał ani nie zostanie ustanowione żadne zabezpieczenie na jego rzecz w odniesieniu do Wierzytelności Podporządkowanych;
- 5.1.7. nie będzie przenosił żadnych praw ani obowiązków wynikających z Wierzytelności Podporządkowanych na osoby trzecie.
- 5.2. Pożyczkodawca zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań niezbędnych do wykonania zobowiązań opisanych w punkcie 5.1. powyżej, w tym, na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podjęcia wszelkich działań (lub zaniechań) mających na celu zapewnienie zaspokojenia wszystkich roszczeń należnych Obligatariuszom z tytułu Obligacji przed zaspokojeniem roszczeń z tytułu Wierzytelności Podporządkowanych.
- 5.3. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń, o których mowa w pkt. 5.1. niniejszej Umowy, zostaną niezwłocznie przekazane Obligatariuszom i zaliczone na poczet kolejnych wymagalnych zobowiązań z tytułu Obligacji, aż do momentu gdy zobowiązania z tytułu Obligacji zostaną w całości zaspokojone (co oznacza pełny wykup Obligacji).
- 5.4. Pożyczkobiorca zobowiązuje się do podjęcia wszelkich kroków w celu zapewnienia, że w Okresie Zabezpieczenia wszystkie jego przyszłe zobowiązania wobec Pożyczkodawcy będą podporządkowane Wierzytelnościom zgodnie z niniejszą Umową.
- 6. ZOBOWIĄZANIA GWARANCYJNE**
- 6.1. Wierzyciel Podporządkowany gwarantuje i zobowiązuje się, że:
- 6.1.1. posiada ważny tytuł prawny do Wierzytelności Podporządkowanych, których nie zbył, nie zobowiązał się zbyć, nie obciążył ani nie zobowiązał się obciążyć w jakikolwiek sposób;
- 6.1.2. zawarcie Umowy nie narusza postanowień Wierzytelności Podporządkowanych i nie wystąpiły żadne zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na ważność lub skuteczność Wierzytelności Podporządkowanych lub spo-
- all actions (both actions and omissions) aimed at ensuring the satisfaction of all claims due to the Bondholders under the Bonds prior to the satisfaction of claims under the Subordinated Receivables.
- 5.3. All amounts received by the Security Administrator referred to in point 5.1. of this Agreement shall be immediately transferred to the Bondholders and credited towards the next due liabilities under the Bonds, provided that the liabilities under the Bonds are met in full (which means the full redemption of the Bonds).
- 5.4. The Borrower agrees to take all steps to ensure that during the Security Period all of its future obligations to the Lender are subordinated to the Receivables in accordance with this Agreement.
- 6. WARRANTY OBLIGATIONS**
- 6.1. The Subordinated Creditor warrants and undertakes that:
- 6.1.1. it has a valid legal title to the Subordinated Receivables, which it has not disposed of, undertaken to dispose of, encumbered, or undertaken to encumber in any manner;
- 6.1.2. the conclusion of the Agreement does not violate the provisions of the Subordinated Receivables, and no events have occurred that could affect the validity or effectiveness of the Subordinated Receivables or result in their termination or expiry;
- 6.1.3. the Subordinated Receivables will not be encumbered by the rights of third parties; in particular, they will not be subject to any assignment to secure other receivables;
- 6.1.4. there will be no disposal of any Subordinated Receivable, nor any obligation to dispose of any Subordinated Receivable, and no power of attorney will be granted to dispose of any Subordinated Receivable;
- 6.1.5. no action will be taken that may affect the validity or enforceability of any Loan or result in its termination or extinction;
- 6.1.6. no set-offs will be made that would in

	wodować ich wygaśnięcie lub utratę mocy;		any way relate to the Subordinated Receivables;
6.1.3.	Wierzytelności Podporządkowane nie będą obciążone prawami osób trzecich, w szczególności nie będą przedmiotem żadnej cesji w celu zabezpieczenia innych wierzytelności;	6.1.7.	no action will be taken that may affect the validity or effectiveness of the Agreement or result in its termination or expiration;
6.1.4.	nie nastąpi zbycie żadnej Wierzytelności Podporządkowanej, nie powstanie żaden obowiązek zbycia żadnej Wierzytelności Podporządkowanej, ani nie zostanie udzielone żadne pełnomocnictwo do zbycia żadnej Wierzytelności Podporządkowanej;	6.1.8.	no action will be taken that could cause any of the representations or warranties made above to become untrue or obsolete during the term of the Agreement;
6.1.5.	nie zostaną podjęte żadne działania, które mogłyby wpłynąć na ważność lub wykonalność jakiegokolwiek Pożyczki lub spowodować jej wypowiedzenie lub wygaśnięcie;	6.1.9.	notify the Security Administrator of any event that may result in the declarations and assurances made being untrue or out of date during the term of the Agreement;
6.1.6.	nie będą dokonywane żadne potrącenia, które w jakikolwiek sposób odnoszą się do Wierzytelności Podporządkowanych;	6.2.	The Borrower warrants and undertakes, within the scope of its rights or obligations, that, before the full redemption of the Bonds:
6.1.7.	nie zostaną podjęte żadne działania, które mogłyby wpłynąć na ważność lub skuteczność Umowy lub spowodować jej rozwiązanie lub wygaśnięcie;	6.2.1.	it shall not pay any amounts in respect of the Subordinated Receivables;
6.1.8.	nie będą podejmowane żadne działania, które mogłyby spowodować, że którekolwiek z powyższych oświadczeń lub gwarancji stałyby się nieprawdziwe lub nieaktualne w okresie obowiązywania Umowy;	6.2.2.	it will not provide any security for the Subordinated Receivables or offer any performance to a third party in exchange for the performance by that or any other third party under the Subordinated Receivables;
6.1.9.	powiadomić Administratora Zabezpieczeń o każdym zdarzeniu, które może spowodować, że złożone oświadczenia i zapewnienia staną się nieprawdziwe lub nieaktualne w okresie obowiązywania Umowy;	6.2.3.	it will not undertake or refrain from any action that would have the purpose or effect of limiting the Subordination in any way.
6.2.	Pożyczkobiorca gwarantuje i zobowiązuje się, w ramach swoich praw lub obowiązków, że przed całkowitym wykupem Obligacji:	6.3.	The Subordinated Creditor consents to all of the Borrower's obligations specified in point 6.2 of the Agreement and undertakes not to take any action during the term of the Agreement that would result in the Borrower's failure to fulfill the above obligations.
6.2.1.	nie będzie wypłacał żadnych kwot z tytułu Wierzytelności Podporządkowanych;	6.4.	The Parties confirm that, in accordance with the Terms and Conditions of the Issue, the Loans may be subordinated to the claims of other entities financing the Group entities, in particular for the purposes of calculating financial covenants. The subordination described in the preceding sentence does not constitute a breach of the provisions of this Agreement or the Terms and Conditions of the Issue.
6.2.2.	nie ustanowi żadnego zabezpieczenia na Wierzytelnościach Podporządkowanych ani nie zaoferuje żadnego	7.	INFORMATION OBLIGATIONS

- świadczenia osobie trzeciej w zamian za wykonanie zobowiązania przez tę lub jakąkolwiek inną osobę trzecią z tytułu Wierzytelności Podporządkowanych;
- 6.2.3. nie podejmie ani nie powstrzyma się od żadnych działań, które miałyby na celu lub skutkowałyby ograniczeniem Podporządkowania w jakikolwiek sposób.
- 6.3. Wierzyciel Podporządkowany wyraża zgodę na wszystkie zobowiązania Pożyczkobiorcy określone w punkcie 6.2 Umowy i zobowiązuje się nie podejmować w okresie obowiązywania Umowy żadnych działań, które mogłyby spowodować niewykonanie przez Pożyczkobiorcę powyższych zobowiązań.
- 6.4. Strony potwierdzają, że zgodnie z Warunkami Emisji, Pożyczki mogą być jednocześnie podporządkowane wierzytelnościom innych podmiotów finansujących podmioty z Grupy, w szczególności na potrzeby obliczania kwarantanów finansowych. Podporządkowanie opisane w zdaniu poprzednim nie stanowi naruszenia postanowień niniejszej Umowy ani Warunków Emisji.
- 7. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**
- 7.1. Wierzyciel Podporządkowany zobowiązuje się do informowania Administratora Zabezpieczeń o:
- 7.1.1. wszelkich zdarzeniach lub okolicznościach dotyczących Wierzytelności Podporządkowanych – ich wykonaniu, zmianie terminu lub wartości, wygaśnięciu lub rozwiązaniu,
- 7.1.2. zajęcia jakiegokolwiek Wierzytelności Podporządkowanej w ramach jakiegokolwiek postępowania.
- 7.2. Wierzyciel Podporządkowany zobowiązuje się, na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń, do przekazania wszelkich informacji dotyczących Wierzytelności Podporządkowanych oraz do poinformowania Administratora Zabezpieczeń o każdej wierzytelności, która może zostać potrącona z jakiegokolwiek Wierzytelnością Podporządkowaną. Informacje, o których mowa w poprzednim zdaniu, polegają w szczególności na wskazaniu tytułu i kwoty wierzytelności zgłoszonej do potrącenia.
- 7.1. The Subordinated Creditor undertakes to inform the Security Administrator about:
- 7.1.1. any events or circumstances relating to the Subordinated Receivable – its performance, change in its term or value, its termination or dissolution,
- 7.1.2. seizure of any Subordinated Receivable in any proceedings.
- 7.2. The Subordinated Creditor undertakes, at each request of the Security Administrator, to provide all information concerning the Subordinated Receivables and to inform the Security Administrator of each receivable that may be offset against any Subordinated Receivable. The information described in the preceding sentence shall consist in particular in indicating the title and amount of the receivable presented for offset.
- 7.3. The information obligations referred to in point 7 of the Agreement shall be fulfilled within 5 (five) Business Days from the date of occurrence of the events giving rise to the information obligation.
- 7.4. The Issuer may release a Loan from Subordination, provided that, prior to such release, it submits to the Collateral Administrator and publishes on the Website a Statement of Compliance confirming that, following such release, the Debt-to-Equity Ratio (after adding the Loans released from Subordination to Financial Debt and deducting them from Equity as of the Review Date) will remain within the specified limits; i.e., will not exceed the value indicated in Section 15.8.2 of the Terms and Conditions of the Issue. The release of the Loan from Subordination shall be effected by means of an amendment to this Agreement, updating the content of Annex 1 and Annex 2 to the Agreement.
- 8. TERMINATION OF THE AGREEMENT**
- 8.1. The Agreement shall remain binding on the Parties for as long as the Receivables exist and may not be terminated by either Party until all obligations under the Bonds have been fully satisfied.
- 9. CORRESPONDENCE**
- 9.1. Any notices, requests or other correspondence provided in connection with the Agreement ("Correspondence") must be in writing

7.3. Obowiązki informacyjne, o których mowa w pkt 7 Umowy, należy wypełnić w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych od daty wystąpienia zdarzeń powodujących powstanie obowiązku informacyjnego.

7.4. Emitent może zwolnić Pożyczkę z Podporządkowania, pod warunkiem, że przed dokonaniem takiego zwolnienia przekaze Administratorowi Zabezpieczeń oraz opublikuje na Stronie Internetowej Oświadczenie o Zgodności potwierdzające, że po dokonaniu takiego zwolnienia Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego (po dodaniu Pożyczek zwalnianych z Podporządkowania do Zadłużenia Finansowego oraz ich odjęciu od Kapitału Własnego na Dzień Badania) pozostanie zachowany, tj. nie przekroczy wartości wskazanej w Punkcie 15.8.2 Warunków Emisji. Zwolnienie Pożyczki z Podporządkowania nastąpi w drodze aneksu do niniejszej Umowy, aktualizującego treść Załącznika nr 1 i Załącznika nr 2 do Umowy.

8. WYGAŚNIĘCIE UMOWY

8.1. Umowa wiąże Strony tak długo, jak długo istnieją Wierzytelności, i nie może zostać wypowiedziana przez żadną ze Stron do czasu całkowitego wypełnienia wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji.

9. KORESPONDENCJA

9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana w związku z Umową („Korespondencja”) musi mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i musi być doręczona właściwej Stronie na adres doręczeń wskazany w pkt 9.2 Umowy, z zastrzeżeniem pkt. 9.3. i 9.4. Umowy. Niezależnie od powyższych postanowień, Strony będą komunikować się przede wszystkim drogą elektroniczną na adresy e-mail wskazane w pkt 9.2. poniżej.

9.2. Strony uzgadniają poniżej następujące adresy do doręczania korespondencji:

9.2.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres:

ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail:

under penalty of nullity and must be delivered to the appropriate Party at its delivery address indicated in point 9.2 of the Agreement, subject to point 9.3. and 9.4. of the Agreement. Notwithstanding the above provisions, the Parties shall primarily communicate electronically to the e-mail addresses indicated in point 9.2. below.

9.2. The Parties agree below on the following addresses for delivering Correspondence:

9.2.1. for the Security Administrator:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres:

ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail:

piotrsmoluch@actlegal-poland.com
recepca@actlegal-poland.com

9.2.2. for the Lender:

[•]

9.2.3. for the Borrower:

Matexi Polska Holding & Finance S.A.

adres: Al. Jana Pawła II 29,

00-867 Warszawa

e-mail:

20-fla.szymonska@matexpolska.pl
zarzad@matexpolska.pl

9.3. The Parties allow for the change of addresses for the delivery of Correspondence. The Party is obliged to inform the other Party in writing about each change of address, under penalty of nullity, at least 7 (seven) days in advance, and the address for the delivery of Correspondence must always be located in the territory of the Republic of Poland.

9.4. If a given Party to the Agreement does not notify the other Party in writing about a change of address for deliveries, Correspondence should be delivered to the address indicated in point 9.2. or to another address listed in the business registry (at the sender's discretion).

9.5. Correspondence should be delivered to the

- piotr.smoluch@actlegal-poland.com
recepcja@actlegal-poland.com
- 9.2.2. dla Pożyczkodawcy:
[•]
- 9.2.3. dla Pożyczkobiorcy:
Matexi Polska Holding & Finance S.A.
adres:
Al. Jana Pawła II 29,
00-867 Warszawa
e-mail: fia.szymonska@matexipolska.pl zarzad@matexipolska.pl
- 9.3. Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczania korespondencji. Strona jest zobowiązana do pisemnego poinformowania drugiej Strony o każdej zmianie adresu, pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmiodniowym) wyprzedzeniem, a adres do doręczania korespondencji musi zawsze znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.4. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie o zmianie adresu do doręczeń, korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w punkcie 9.2. Umowy lub na inny adres wynikający z rejestru przedsiębiorców (według wyboru nadawcy).
- 9.5. Korespondencja powinna być dostarczana odpowiedniej Stronie w jeden z następujących sposobów: (i) osobiście, (ii) listem poleconym lub (iii) kurierem.
- 9.6. Dzień otrzymania korespondencji przez każdą ze Stron będzie uznawany w następujący sposób:
- 9.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – dzień faktycznego doręczenia;
- 9.6.2. w przypadku listu poleconego – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, lub (ii) dzień pierwszego zawiadomienia, lub (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki;
- 9.6.3. przesyłka kurierska – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, lub (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, lub (iii) dzień zwrotu
- appropriate Party in one of the following ways: (i) in person, (ii) by registered mail, or (iii) by courier.
- 9.6. The day of receipt of the Correspondence by each Party will be considered as follows:
- 9.6.1. in the case of delivery in person – the day of actual delivery;
- 9.6.2. in the case of a registered letter – (i) the day of actual delivery of the item, or (ii) the day of the first advice note, or (iii) the day of refusal to accept the item;
- 9.6.3. courier shipment – (i) the day of actual delivery of the shipment, or (ii) the day of refusal to accept the shipment by the addressee, or (iii) the day of return of the courier shipment to the sender as undelivered due to the absence of the addressee or for another reason – depending on which of these events occurs earliest;
- 9.6.4. in the case of delivery via e-mail – the day the e-mail is sent and accepted by the recipient's e-mail server.
- 10. FINAL PROVISIONS**
- 10.1. Changes to the Agreement**
Any changes to this Agreement must be made in writing with a certified date or in equivalent electronic form under penalty of nullity.
- 10.2. Jurisdiction**
The Parties shall submit any disputes arising from this Agreement to a common court having jurisdiction over the seat of the Security Administrator.
- 10.3. Applicable law. Language versions.**
- 10.3.1. The Agreement is governed by and interpreted in accordance with Polish law.
- 10.3.2. This Agreement has been executed in Polish and English. In the event of any discrepancies or inconsistencies between the two language versions, the Polish version shall prevail and be binding upon the Parties.
- 10.4. Severability clause**

przesyłki kurierskiej do nadawcy jako niedoręczonej z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu – w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej;

9.6.4. w przypadku dostawy za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer pocztowy odbiorcy.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

10.1. Zmiany w Umowie

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy muszą być dokonane na piśmie z poświadczeniem daty lub w równoważnej formie elektronicznej pod rygorem nieważności.

10.2. Właściwość

Strony poddają wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy sądowi właściwemu dla Administratora Zabezpieczeń.

10.3. Prawo właściwe. Wersje językowe.

10.3.1. Umowa podlega prawu polskiemu i jest interpretowana zgodnie z nim.

10.3.2. Umowę sporządzono w dwóch wersjach językowych: polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności interpretacyjnych lub sprzeczności pomiędzy nimi, wersja polskojęzyczna będzie uważana za nadrzędną i wiążącą dla Stron.

10.4. Klauzula rozdzielności

10.4.1. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub nieskuteczne, nie spowoduje to bezskuteczności pozostałych postanowień Umowy.

10.4.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby niezwłocznie i w dobrej wierze wynegocjować alternatywne postanowienia zastępujące postanowienia nieważne, niezgodne z prawem lub niewykonalne, tak aby odzwierciedlały one w jak najpełniejszy sposób pierwotne intencje Stron.

10.5. Cesja

10.4.1. If any provision of the Agreement is found to be invalid, illegal or ineffective, it will not cause any other provision of the Agreement to become ineffective.

10.4.2. The Parties will make every effort to promptly negotiate in good faith any alternative provisions to the invalid, illegal or unenforceable provisions so as to reflect the original intentions of the Parties as fully as possible.

10.5. Assignment

Neither Party shall have the right to assign, in whole or in part, any rights and obligations arising from this Agreement to any third parties without the consent of the other Party, expressed in writing under penalty of nullity, provided that the above restriction does not apply to:

10.5.1. assigning the rights and obligations of the Security Administrator directly to the bondholders of the Bonds, and

10.5.2. the possibility of assigning the rights and obligations by the Security Administrator to another entity that will be appointed as the security administrator for the Bonds in accordance with the provisions of Article 29 of the Bonds Act.

10.6. Form of concluding the Agreement

The Agreement was made in electronic form.

Signatures

For the Lender:

Signature: _____

Name and surname: _____

For the Security Administrator:

Signature: _____

Name and surname: _____

Żadna ze Stron nie ma prawa do cesji, w całości lub w części, jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem, że powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do:

10.5.1. przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na Obligatariuszy Obligacji oraz

10.5.2. możliwości przeniesienia praw i obowiązków przez Administratora Zabezpieczeń na inny podmiot, który zostanie wyznaczony jako administrator zabezpieczeń Obligacji zgodnie z postanowieniami art. 29 Ustawy o Obligacjach.

10.6. Forma zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w formie elektronicznej.

For the Borrower:

Signature: _____

Name and sur-
name: _____

Signature: _____

Name and sur-
name: _____

Shaft

Podpisy

W imieniu Po-
życzkodawcy:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

W imieniu Admi-
nistradora Zabez-
pieczeń:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

W imieniu Po-
życzkobiorcy:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: _____

Podpis: _____

Imię i nazwisko:

Wzrost:

7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń



legal

Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000
(sto pięćdziesiąt milionów) złotych emitowanych przez
Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie

zawarta elektronicznie

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Zabezpieczeń”)

Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie
(„Emitent”)

act legal main offices

Amsterdam
Belgrade
Bratislava
Brussels
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

1 / 20



Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	6
3.	OŚWIADCZENIA STRON	6
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA	7
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ	8
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	10
7.	WYNAGRODZENIE, KOSZTY, OPŁATY, DEPOZYT	11
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	13
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	16
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
12.	ZAŁĄCZNIKI	18

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta elektronicznie przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:
Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu
- (II) spółką pod firmą **Matexi Polska Holding & Finance S.A.** z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001199089, REGON: 361245503, NIP: 5272733601, kapitale zakładowym w wysokości 606.550.650,00 PLN (dalej: „**Emitent**”), Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent planuje wyemitować do 100.000 (sto tysięcy) sztuk obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 (sto milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) („**Obligacje**”);
- (B) Na dzień podpisania Warunków Emisji Obligacje są niezabezpieczone; Obligacje mogą być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń (w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach) w stosunku do podporządkowania spłaty Pożyczek zobowiązaniom z Obligacji („**Podporządkowanie**”).

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Firmę Inwestycyjną;
Dzień Roboczy	ma znaczenie nadane w WEO;
Firma Inwestycyjna	oznacza spółkę pod firmą <u>Michael / Ström Dom Maklerski Spółkę Akcyjną</u> z siedzibą w Warszawie, ulica Pańska 97, 00-834 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,

	XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100); opłacony w całości;
Grupa Emitenta	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Instrukcja Szczegółowa	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „Instrukcja Szczegółowa” oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej) do Warunków Emisji, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji, (iii) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;
Kodeks Cywilny	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. z dnia 2 sierpnia 2023 r.; Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tj. z dnia 7 lipca 2023 r.; Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.);
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

Obligatariusz	ma znaczenie nadane w WEO;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „ Obligatariusz Instruujący ” oznacza którąkolwiek z takich osób;
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiegokolwiek Zabezpieczenie;
Pożyczki	oznacza Pożyczki, które zostały skutecznie Podporządkowane zgodnie z pkt. 11 Warunków Emisji;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem łącznej aktualnej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty z Grupy Emitenta;
Umowa Podporządkowania	oznacza umowę podporządkowania Pożyczek, zgodną z Załącznikiem nr 2 do Warunków Emisji;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. z dnia 10 marca 2023 r.; Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę stanowiącą 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;

Zabezpieczenia oznaczają łącznie Umowy Podporządkowania, a **Zabezpieczenie** oznacza każdą z nich z osobna w zależności od kontekstu;

Zawiadomienie o Egzekucji oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (*Wzór zawiadomienia o egzekucji*).

Zawiadomienie Obligatariuszy ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i).

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Zabezpieczeń na warunkach określonych w Umowie, na co BSWW Trust wyraża niniejszym zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi Zabezpieczeń i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest spółką akcyjną należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

- 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń, dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
- 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wykluczające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 4.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz prześle wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którejkolwiek Zabezpieczenia;
- 4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, prześle Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;

- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
 - 4.5. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaże Administratorowi Zabezpieczeń poświadczone kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;
 - 4.6. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawnoczenia się do orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
 - 4.7. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
 - 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
 - 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
 - 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:
 - (i) w formie pisemnej takie zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub
 - (ii) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
 - 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 5.1.2. wykonywania w odniesieniu do Zabezpieczeń we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
 - 5.1.3. dokonania w odniesieniu do Zabezpieczeń innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.

- 5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:
- 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
- 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej:
- (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie Obligatariuszy”);
 - (ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;
- 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;
- 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;
- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.



- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa. Wynagrodzenie dla doradców nie będzie odbiegało od standardowego wynagrodzenia za usługi w zakresie odpowiedniej specjalizacji.
- 6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ**
- 6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
- 6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych, udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
- 6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;

6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:

- (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
 - (c) należność główna z Obligacji;
- (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji.
- (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;

6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY.

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

7.1.1. za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń – wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości:

- (i) $\text{Kwota wynagrodzenia} = \text{Stawka} \times \text{Czas}$ za każdy rozpoczęty rok (tj. kolejnych 12 miesięcy) obowiązywania Umowy (płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury VAT), do czasu podpisania pierwszej umowy zabezpieczenia Obligacji; lub
- (ii) $\text{Kwota wynagrodzenia} = \text{Stawka} \times \text{Czas}$ rozpoczęty rok (tj. kolejnych 12 miesięcy) obowiązywania Umowy (płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury VAT) po ustanowieniu pierwszego zabezpieczenia Obligacji, przy czym w przypadku, gdy zabezpieczenie Obligacji zostanie zawarte w trakcie pierwszego lub kolejnego roku obowiązywania Umowy, Emitent zobowiązuje się w trakcie tego roku dopłacić różnicę pomiędzy kwotą wynagrodzenia określoną w tym punkcie, a kwotą określoną w pkt powyżej, tj.
Stawka określona w niniejszym pkt będzie obowiązywała tak długo, jak długo będzie obowiązywała chociaż jedna umowa zabezpieczenia Obligacji. Gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w terminie wskazanym w pkt 9.2 i Umowa ulegnie rozwiązaniu na skutek jej wypowiedzenia przez Administratora Zabezpieczeń, w trybie wskazanym w pkt 9.2, Administratorowi Zabezpieczeń

będzie przysługiwało **50%** wynagrodzenia, o którym mowa powyżej niniejszym punkcie.

- 7.1.2. wynagrodzenia dodatkowego należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia z Zabezpieczeń – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości 1 000/100) płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury VAT.
- 7.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w:
- 7.2.1. pkt 7.1.1 - płatne będzie rocznie z góry, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta wystawionej faktury VAT, przy czym faktura z tytułu przedmiotowego wynagrodzenia za pierwszy rok obowiązywania Umowy zostanie wystawiona w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zawarcia Umowy, a każda kolejna faktura za każdy kolejny rok obowiązywania Umowy, w terminie **7 (siedmiu) dni** od zakończenia poprzedniego roku obowiązywania Umowy;
- 7.2.2. w pkt 7.1.2 - płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, przy czym pierwsza faktura zostanie wystawiona z tego tytułu w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym Administrator Zabezpieczeń podjął czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń.
- przy czym w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy (z jakiegokolwiek przyczyny, w tym w związku z zakończeniem okresu obowiązywania niniejszej Umowy zgodnie z pkt 9.1), Administratorowi Zabezpieczeń należne jest wynagrodzenie, o którym mowa odpowiednio w pkt 7.1.1 powyżej za dany rok proporcjonalnie do okresu pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczeń w danym roku, nie mniej jednak niż za okres 3 (trzech) miesięcy, a w konsekwencji Administrator Zabezpieczeń zwróci Emitentowi odpowiednią część zapłaconego wynagrodzenia w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia, w którym przestały istnieć jakiegokolwiek Obligacje.
- 7.3. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt 7.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 7.4. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:
- 7.4.1. w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania przez Emitenta wezwania, na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członków jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Osoba Chroniona”) zgodnie z Umową i w celu wykonania zobowiązań z niej wynikających, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy, z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej, o ile tego typu wydatki były uprzednio uzgodnione z Emitentem i przez niego zaakceptowane;

7.4.2. naprawi rzeczywiste szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej.

7.5. Oplata skarbową, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty, które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zwolni Administratora Zabezpieczeń z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;

8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;

8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;

8.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakiegokolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:

8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;

8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;

8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;

8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.

8.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem oraz ze wskazaniem wszystkich wymaganych informacji lub dokumentów), Administrator Zabezpieczeń

nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.

- 8.4. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do kwoty wynoszącej 1.000.000 zł netto (słownie: jeden milion złotych) (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną w skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.
- 8.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń, jego członków zarządu lub pełnomocników roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („Roszczenia”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („Świadczenie”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.5.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 8.5.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 8.5.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 8.6. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30-dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 na zasadach określonych w tym punkcie.
- 9.3. Jeżeli jakiekolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.

- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **60-dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:
- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
 - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.
- 9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Zabezpieczeń część Kwoty

Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Zabezpieczeń na piśmie przez Nowego Administratora Zabezpieczeń, rachunku bankowego Nowego Administratora Zabezpieczeń.

- 9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń.

10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

- 10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,

00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-poland.com

repcja@actlegal-poland.com

- 10.1.2. dla Emitenta:

Matexi Polska Holding & Finance S.A.

adres: Al. Jana Pawła II 27,

00-867 Warszawa

e-mail: zofia.szymonska@matexipolska.pl

zarzad@matexipolska.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą

doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłyne 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.
- 11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.



11.5. Klauzula salwatoryjna

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia umowy. Data zawarcia

Niniejsza Umowa została zawarta w wersji elektronicznej w dniu złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron.

12. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Wzór Zawiadomienia o Egzekucji

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „Administratora Zabezpieczeń”
Data: [•]
Do: Matexi Polska Holding & Finance S.A. jako „Emitenta”
Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 (sto milionów) złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 150.000.000 (sto pięćdziesiąt milionów) („Obligacje”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia z [•].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: [•]

Stanowisko: [•]



Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:	Signed by / Podpisano przez:	Podpis:	Signed by / Podpisano przez:
Imię i nazwisko:	 Mirosław Piotr Bednarek	Imię i nazwisko:	 Zofia Bogumiła Szymańska
Stanowisko:	Date / Data: 2026- 05-19 16:12	Stanowisko:	Date / Data: 2026- 05-19 16:07

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:	_____
Imię i nazwisko:	<u>Stanisław Bagiński</u>
Stanowisko:	<u>Prezes Zarządu</u>

7.6. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń	oznacza BSWW Trust sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 7.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.1. Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję Obligacji;
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Matexi Polska Holding & Finance S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001199089, REGON: 361245503, NIP: 5272733601, o kapitale zakładowym w wysokości 606.550.650,00 PLN;
Ewidencja	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie;
Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst;
Obligacje	oznacza 105.000 obligacji serii D Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;

Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres, o którym mowa w pkt. 18 Warunków Emisji;
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto;
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
Rozporządzenie BMB	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Pożyczki	oznacza pożyczki udzielone Emitentowi przez podmioty powiązane z Emitentem, a nie należące do Grupy;
Pożyczki Podporządkowane	oznacza Pożyczki, które zostały skutecznie Podporządkowane zgodnie z Punktem 12.2 Warunków Emisji;
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 18.4.1. Warunków Emisji;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii D, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Dokumentu Informacyjnego;
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom.

Pozostałe terminy pisane z wielkiej litery a niezdefiniowane w niniejszym załączniku mają znaczenie nadane im w warunkach emisji.

7.7. Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniem z działalności Zarządu

GRUPA KAPITAŁOWA
MATEXI POLSKA HOLDING & FINANCE
SPÓŁKA AKCYJNA



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 01-12.2025

MAJ 2026 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku

Dla Wspólników jednostki dominującej **Matexi Polska Holding & Finance S.A.**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2023 r., poz. 120, z późn. zm., ustawa o rachunkowości) Kierownik Jednostki jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego dającego prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy kapitałowej Jednostki dominującej na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten okres.

Elementy skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w niniejszym dokumencie w następującej kolejności:

- Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- Skonsolidowany bilans na dzień 31.12.2025.
- Skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok okres od dnia 01.01.2025 do dnia 31.12.2025
- Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 01.01.2025 do dnia 31.12.2025
- Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 01.01.2025 do dnia 31.12.2025
- Dodatkowe informacje i objaśnienia.

1. Informacje o Jednostce dominującej

- 2. Matexi Polska Holding & Finance S.A.** (Spółka, Jednostka dominująca) powstała poprzez przekształcenie spółki Matexi Polska Holding & Finance Sp. z o.o. na podstawie postanowień zawartych w akcie notarialnym (Repertorium A nr 9144/2025) podpisanym w dniu 18.09.2025 przed notariuszem Agnieszką Szałachowską-Darteyre

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (kod pocztowy 00-867) przy ulicy Al. Jana Pawła II 29.

W dniu 10 października 2025 roku Jednostka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa – w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001199089, natomiast spółka o numerze KRS 0000834863 została wykreślona z rejestru

Spółce został nadany numer NIP 5272733601 oraz symbol REGON 361245503.

Jednostka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz w oparciu o statut Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest :

- działalność spółek holdingowych
- działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów
- działalność biur głównych
- pozostałe pośrednictwo pieniężne
- działalność central usług wspólnych
- pozostałe formy udzielania kredytów,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

Natomiast spółki jej Grupy kapitałowej zajmują się działalnością taką jak:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Dnia 2 stycznia 2025 miała miejsce reorganizacja Grupy Matexi Polska polegająca na tym, że spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Matexi Polska Sp. z o.o. oraz w spółce Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. Aktualnie to spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. jest podmiotem dominującym w stosunku do pozostałych spółek i pozostaje na czele Grupy Matexi w Polsce. W związku z przeniesieniem zakładu pracy z Matexi Polska Sp. z o.o. do Matexi Polska Holding & Finance S.A. z dniem 1 kwietnia 2025, Spółka Matexi Polska Sp. z o.o. zaprzestała świadczenia usług zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi dla spółek zależnych.

Wszelkie umowy deweloperskie i pokrewne przejęła na siebie spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A.

Kapitał podstawowy Jednostki dominującej według stanu na dzień 31.12.2025 roku wynosił 606 550 650,00 zł i dzielił się na 12 131 013 udziałów zwykłych o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Struktura udziałowców Spółki na dzień 31.12.2025 roku przedstawiała się następująco:

Wspólnik	Ilość posiadanych udziałów (szt.)	Wartość nominalna udziałów (zł)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Ilość posiadanych głosów (szt.)	Udział w głosach (%)
Matexi NV	11 960 210	598 010 500,00	98,6%	11 960 210	98,6%
M.Straszak	170 803	8 540 150,00	1,41%	170 803	1,41%
Razem	12 131 013	606 550 650,00	100,00%	12 131 013	100,00%

Zgodnie z umową Spółki organami Jednostki dominującej są Zgromadzenie Wspólników oraz Zarząd.

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2025 oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wchodził:

- Mirosław Piotr Bednarek - Prezes Zarządu Jednostki dominującej,
- Marek Grzegorz Straszak - Członek Zarządu Jednostki dominującej,
- Zofia Bogumiła Szymońska - Członkini Zarządu Jednostki dominującej,
- Katarzyna Elżbieta Mirola - Członkini Zarządu Jednostki dominującej.

3. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Jednostka dominująca: Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna

Jednostka dominująca na dzień 31.12.2025 r. posiada głosy i udziały w następujących jednostkach:

Jednostka	Ilość posiadanych udziałów (szt.)	Wartość nominalna udziałów (zł)	Udział w kapitale podstawowym (%)	Ilość posiadanych głosów (szt.)	Udział w głosach (%)
Jednostki zależne					
Matexi Polska Sp. z o.o.	7 739	19 347 500,00	100,00 %	7 739	100,00%
Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	100	5 000,00	100,00%	100	100,00%

Jednostka	Udział w kapitale podstawowym (%)	Udział w głosach (%)	Powiązanie
Jednostki zależne pośrednio			
Matexi Polska I sp. z o.o.	100,00%	100,00%	Spółka Matexi Polska sp. z o.o. posiada 100% udziałów.
Edu Pro sp. z o.o.	100,00%	100,00%	Spółka Matexi Polska sp. z o.o. posiada 100% udziałów.
Matexi Polska Żelazna Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	Spółka Matexi Polska sp. z o.o. posiada 100% udziałów.
Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie sp.k.	100,00%	100,00%	Spółka Matexi Polska sp. z o.o. posiada 100% udziałów.

W związku z poczynioną w 2025 roku zmianą struktury i reorganizacją grupy, od dnia 01.04.2025 istnieją następujące powiązania organizacyjne:

- Matexi Polska Holding & Finance S.A. zatrudnia pracowników biurowych, którzy obsługują pozostałe spółki z grupy
- Matexi Polska Holding & Finance S.A. świadczy usługi deweloperskie na rzecz wszystkich spółek z grupy
- Matexi Polska Sp. z o.o. i Matexi Polska Holding & Finance S.A. udzielają pożyczek pozostałym spółkom z grupy.

W dniu 26.08.2021 r. podjęto uchwały o rozwiązaniu spółek bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego:

- Matexi Polska I Sp. z o.o. Romera sp.k. (Rep.A Nr 4292/2021), dokonanie wykreślenia z KRS w dniu 22.09.2021r.
- Matexi Polska I Sp. z o.o. Lektykarska sp.k. (Rep.A Nr 4298/2021), dokonanie wykreślenia z KRS w dniu 04.01.2022r.
- Matexi Polska I Sp. z o.o. Kolska sp.k. (Rep. A Nr 4295/2021), dokonanie wykreślenia z KRS w dniu 24.01.2023r.

4. Kryteria zastosowane przez Jednostkę dominującą do objęcia jednostek zależnych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Udziały w głosach i w kapitale, opisane w p. 2.

5. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane, w których te jednostki posiadają zaangażowanie w kapitale

Nie dotyczy.

6. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie dotyczy.

7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku. Okresy sprawozdawcze jednostek powiązanych są tożsame z okresem objętym sprawozdaniem skonsolidowanym.

8. Oddziały i zakłady Jednostki dominującej i jednostek objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Jednostki Grupy kapitałowej nie posiadają oddziałów i zakładów, dlatego żadna z nich nie sporządza sprawozdania łącznego w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

9. Łączenie spółek

W ciągu okresu od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku nie nastąpiło połączenie Spółki z inną jednostką oraz nie wystąpiły połączenia w jednostkach objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

10. Wskazanie czasu trwania działalności jednostek powiązanych

Wszystkie jednostki objęte niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym mają nieoznaczony okres trwania.

11. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości

Brak zmian.

12. Kryteria wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nie zastosowano żadnych wyłączeń jednostek podporządkowanych z niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

13. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej jest pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzanym przez Jednostkę dominującą.

Dane porównawcze za rok poprzedni zostały przejęte z jednostkowego sprawozdania spółki dominującej Matexi Polska Holding & Finance S.A za rok 2024.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat Jednostka dominująca sporządza w wariantcie porównawczym.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Jednostka dominująca sporządza metodą pośrednią.

Walutą sprawozdawczą jest złoty polski (zł).

13.1. Metody wyceny pozycji skonsolidowanego bilansu oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości i rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 676).

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie ceny, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wynik finansowy grupy kapitałowej za dany okres 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.

a. Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych metodą pełną

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Jednostki dominującej oraz sprawozdania kontrolowanych przez Jednostkę dominującą ww. spółek zależnych.

Przez kontrolę rozumie się możliwość wpływania na politykę finansową i operacyjną podległej jednostki w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Przy konsolidacji bilansu metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i pasywów Jednostek zależnych i Jednostki dominującej w pełnej wysokości. Po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Przy konsolidacji rachunku zysków i strat metodą pełną sumowaniu podlegają wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej. Pozycje rachunków zysków i strat jednostek zależnych podlegają sumowaniu w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka dominująca jest właścicielem jednostki zależnej. Po dokonaniu sumowania dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wyłączeniu ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego podlegają następujące istotne pozycje:

- wzajemne należności i zobowiązania,
- przychody i koszty dotyczące operacji dokonywanych między podmiotami objętymi konsolidacją,

- zyski i straty powstałe na operacjach dokonywanych między podmiotami objętymi konsolidacją, zawarte w wartości podlegających konsolidacji aktywów i pasywów oraz wartości nabycia udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych objętych konsolidacją,
- dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne Jednostce dominującej i innym jednostkom, które są objęte konsolidacją.

Na dzień nabycia jednostki zależnej (objęcia kontroli) aktywa i pasywa jednostki nabywanej wyceniane są według ich wartości godziwej. Nadwyżka ceny nabycia ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach bilansu jako wartość firmy. W przypadku, gdy cena nabycia jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest jako ujemna wartość firmy w pasywach bilansu.

Kapitał mniejszości nie występuje.

Spółki zależne od dnia nabycia stosują zasady zgodne z polityką rachunkowości Jednostki dominującej.

b. Kapitały mniejszości

Na dzień objęcia kontroli przez Jednostkę dominującą nad jednostką zależną ustala się wartość godziwą aktywów netto jednostki zależnej, rozliczając tę wartość proporcjonalnie do udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki Grupy kapitałowej, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, oraz udziałowców mniejszościowych. Przypadającą na udziałowców mniejszościowych część kapitału własnego jednostki zależnej (w tym wynik bieżącego okresu wykazywany w odpowiedniej pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat) wykazuje się w osobnej pozycji skonsolidowanego bilansu.

c. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy powstająca przy konsolidacji to nadwyżka kosztu nabycia Jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej lub stowarzyszonej na dzień nabycia.

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku podlega analizie pod kątem utraty wartości. Ewentualna utrata wartości rozpoznawana będzie od razu w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Jednostka dominująca dokonuje odpisów amortyzacyjnych wartości firmy jednostek zależnych na każdy dzień bilansowy kończący rok obrotowy.

Przy sprzedaży jednostki zależnej odpowiednia część wartości firmy uwzględniana będzie przy wyliczaniu skonsolidowanego zysku bądź straty na sprzedaży tejże Jednostki.

d. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych

Ujemna wartość firmy powstająca przy konsolidacji to nadwyżka wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej lub stowarzyszonej na dzień nabycia nad kosztem nabycia Jednostki.

Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, Grupa kapitałowa zalicza do pasywów skonsolidowanego bilansu przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów.

Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do pozostałych przychodów operacyjnych na dzień połączenia.

Ujemną wartość firmy odpisuje się poprzez odpisy amortyzacyjne w skonsolidowany rachunek zysków i strat.

e. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie.

Odpisy amortyzacyjne dokonywane są w okresie ekonomicznej użyteczności przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej wyższej niż 1.000zł lecz nie przekraczającej 10.000zł mogą być umarzane jednorazowo. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej 1.000zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu ich oddania do użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Grupa kapitałowa stosuje dla podstawowych grup majątku następujące okresy ekonomicznej użyteczności:

dla wartości niematerialnych i prawnych:

- wartość firmy 5 lat,
- inne wartości niematerialne i prawne 2 lata,

dla środków trwałych:

- budynki i budowle 10 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny 10 lub 5 lat,
- środki transportu 5 lat,
- pozostałe środki trwałe 5 lat.

Środki trwałe w budowie to wydatki poniesione na budowę środków trwałych.

f. Inwestycje długoterminowe

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia.

Na dzień bilansowy udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych są wycenione według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości obciążają koszty finansowe. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu, równowartość całości lub części uprzednio dokonanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu do przychodów finansowych.

g. Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny nabycia lub ceny rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa.

Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

Różnica między wyższą ceną nabycia a niższą ceną rynkową obciąża koszty finansowe. Skutki wzrostu cen odnosi się na przychody finansowe jedynie w przypadku, gdy uprzednio obniżki cen odpisywano w koszty do wysokości poprzednio odpisanych w koszty różnic.

h. Zapasy

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu metody szczegółowej identyfikacji cen. Zapasy na dzień bilansowy wyceniane są w cenie nabycia lub wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika.

Zapasy, które utraciły swoją wartość handlową i użytkową obejmuje się odpisem aktualizującym. Odpisy aktualizujące wartość składników zapasów zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych. W odniesieniu do zapasów Jednostka prowadzi ewidencję wartościową.

Poszczególne grupy zapasów są wyceniane w następujący sposób:

- półprodukty i produkty w toku - koszt wytworzenia,
- produkty gotowe - koszt wytworzenia,
- towary - cena nabycia.

W pozycji produkty w toku między innymi zaliczono wartość poniesionych nakładów na projekty deweloperskie: Józefińska, Flamenco, Bukowińska, Sangate, Krasińskiego, Sowińskiego, Przasnyska, Grzybowska, Improvizacji, Gandhi,

Portowa, Lirników, Aleje Jerozolimskie, Żelazna, Zakopiańska, na którą składa się koszt nabycia gruntów, koszty przygotowania projektu, koszty opinii i koszty nakładów na produkcję budowlaną.

Wartość produkcji w toku Grupa wyceniła w wysokości poniesionego kosztu nabycia lub wytworzenia projektu. Grupa nie ujmuje nakładów ponoszonych na projekty deweloperskie kosztów finansowania projektu.

W pozycji zaliczki na dostawy Grupa zaprezentowała przekazane zaliczki na zakup nieruchomości Przasnyska 6B oraz Nowohucka.

i. Należności i zobowiązania (poza finansowymi)

Należności i zobowiązania w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie. Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez Prezesa NBP dla danej waluty obcej, z dnia poprzedzającego ten dzień. Dodatkowo lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności, wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania, odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

Nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Prezesa NBP na ten dzień.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

j. Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, w tym na rachunkach powierniczych wycenia się według wartości nominalnej.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia, o ile odrębne przepisy dotyczące środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej i innych krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz środków niepodlegających zwrotowi, pochodzących ze źródeł zagranicznych nie stanowią inaczej, odpowiednio po kursie:

- faktycznie zastosowanym w tym dniu, wynikającym z charakteru operacji, w przypadku sprzedaży lub kupna walut,
- średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień, w przypadku zapłaty należności lub zobowiązań, jeżeli nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznie zastosowanego w przypadku sprzedaży lub kupna walut oraz zapłaty należności lub zobowiązań, a także w przypadku pozostałych operacji.

Wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy, zaś rozchód walut wycenia się wg kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień ich rozchodu.

Na dzień bilansowy środki pieniężne wyrażone w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Prezesa NBP na ten dzień.

Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy poprzez odniesienie ich odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

k. Należne wpłaty na kapitał podstawowy oraz udziały własne

Pozycje te wyceniane są odpowiednio w wartości nominalnej oraz nabycia.

l. Kapitał własny

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wpłaty na poczet kapitału w po stronie aktywnej bilansu.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki. Ponadto do kapitału zapasowego zaliczono również nadwyżkę powstałą w wyniku sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej, po potrąceniu kosztów emisji.

Kapitał rezerwowy i kapitał z aktualizacji wyceny na dzień sprawozdawczy w spółce nie wystąpił.

m. Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

W przypadku ponoszenia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych Grupa kapitałowa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych, m.in. dotyczących czynszu za najem, polis ubezpieczeniowych, energii elektrycznej i podróży służbowych. Koszty o wartości netto nieprzekraczającej 5.000 zł ujmowane są jednorazowo w okresie, w którym zostały poniesione, bez konieczności tworzenia czynnych rozliczeń międzyokresowych. Natomiast koszty przekraczające 5.000 zł netto, odnoszące się do przyszłych okresów, są rozliczane poprzez czynne rozliczenia międzyokresowe, proporcjonalnie do okresu, którego dotyczą.

Rezerwy tworzy się na zobowiązania w przypadku, gdy kwota lub termin zapłaty są niepewne, ich powstanie jest pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa oraz wynikają one z przeszłych zdarzeń i ich wiarygodny szacunek jest możliwy.

Grupa kapitałowa tworzy rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych oraz rezerwę na świadczenia pracownicze z tytułu niewykorzystania urlopów wypoczynkowych i premii.

Grupa kapitałowa nie tworzy rezerw na naprawy gwarancyjne w związku z założeniem, że koszt napraw gwarancyjnych będzie pokrywany przez wykonawców.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wartości wynikających z zawartych umów na te części niezafakturowanych kosztów materiałów i usług związanych z działalnością Grupy kapitałowej, co do której Grupa nie otrzymała na dzień sporządzenia sprawozdania faktur je dokumentujących. Pozycje te wykazuje się w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy.

Rezerwy tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych, w zależności od okoliczności, z których to wynika.

n. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

W przypadku Grupy kapitałowej rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności równowartość otrzymanych przychodów z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych.

o. Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, Jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 podatkowej możliwej do odliczenia ustalonej przy zachowaniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

p. Zobowiązania i instrumenty finansowe

W przypadku nabycia aktywa finansowe wycenia się w cenie poniesionych wydatków (wartość nominalna wraz z kosztami transakcji poniesionymi bezpośrednio w związku z nabyciem aktywów finansowych).

Na dzień bilansowy aktywa przeznaczone do obrotu oraz dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej, zaś aktywa utrzymywane do terminu wymagalności oraz pożyczki udzielone przez Spółkę, w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania finansowe ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty. Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu wycenia się według wartości godziwej. Inne zobowiązania finansowe na dzień bilansowy są wykazywane według skorygowanej ceny nabycia.

Zyski i straty z przeszacowania na dzień bilansowy aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych zakwalifikowanych do kategorii przeznaczonych do obrotu (w tym instrumentów pochodnych) oraz aktywów finansowych zakwalifikowanych do kategorii dostępnych do sprzedaży i wycenianych w wartości godziwej (z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych) odnoszone są odpowiednio do przychodów i kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Kredyty i pożyczki wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

q. Skonsolidowany rachunek zysków i strat (przychody, koszty, wynik finansowy)

Przychodem ze sprzedaży produktów, tj. wyrobów gotowych i usług jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o należny podatek od towarów i usług. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów przekazano nabywcy, tj. w momencie podpisania protokołu przekazania mieszkania. Momentem sprzedaży usług jest wykonanie/odebranie przez nabywcę usługi.

Wartość sprzedanych towarów jest to wartość sprzedanych towarów w cenie nabycia współmierna do przychodów ze sprzedaży z tego tytułu.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to koszty i przychody niezwiązane bezpośrednio z normalną działalnością, a wpływające na wynik finansowy. Zalicza się tu także zyski i straty nadzwyczajne (losowe).

Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych. Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące środków trwałych w budowie wpływają na wartość nabycia tych składników majątku. Różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań i kredytów inwestycyjnych po oddaniu środka trwałego do użytkowania wpływają na wynik operacji finansowych.

r. Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwia polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

14. Sporządzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez ASB Poland sp. z o.o. zgodnie z dokumentami księgowymi i wyjaśnieniami, które zostały dostarczone przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na warunkach i w zakresie określonymi w umowie z dnia 1 lutego 2024 r. (obowiązującej od dnia 1 stycznia 2024.) zawartej pomiędzy Grupą Matexi oraz ASB Poland sp. z o.o. Osoba podpisująca sprawozdanie finansowe działa jedynie w imieniu i na rzecz ASB Poland Sp. z o.o. w charakterze pełnomocnika, a nie w swoim własnym.

Bilans na dzień 31.12.2025
Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
A	AKTYWA TRWAŁE	44 105 362,73	358 849 279,31
I	Wartości niematerialne i prawne	169 326,90	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2	Wartość firmy	587,41	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	168 739,49	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	860 810,09	0,00
1	Środki trwałe	746 410,09	0,00
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	8 103,52	0,00
d	środki transportu	0,00	0,00
e	inne środki trwałe	738 306,57	0,00
2	Środki trwałe w budowie	114 400,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	7 141 779,52	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 jednostek pozostałych	7 141 779,52	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	351 383 266,65
1	Nieruchomości	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	351 383 266,65
a	w jednostkach powiązanych	0,00	351 383 266,65
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	351 383 266,65
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35 933 446,22	7 466 012,66
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 926 628,00	7 118 497,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6 818,22	347 515,66

Bilans na dzień 31.12.2025

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
B	AKTYWA OBROTOWE	1 276 725 940,87	18 576 317,79
I	Zapasy	1 197 960 261,72	0,00
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	1 101 353 437,06	0,00
3	Produkty gotowe	83 001 078,60	0,00
4	Towary	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	13 605 746,06	0,00
II	Należności krótkoterminowe	12 121 660,07	15 326,49
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	14 755,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne		14 755,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	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	Należności od pozostałych jednostek	12 121 660,07	571,49
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 459 320,74	571,49
	- do 12 miesięcy	3 459 320,74	571,49
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 082 034,26	0,00
c	inne	1 580 305,07	0,00
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	61 692 140,52	14 088 850,79
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	61 692 140,52	14 088 850,79
a	w jednostkach powiązanych (zależnych i współzależnych)	0,00	13 503 084,77
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	13 503 084,77
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
b	w pozostałych jednostkach	357 076,41	413 806,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	357 076,41	413 806,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	61 335 064,11	171 960,02
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	14 826 045,62	171 960,02
	- inne środki pieniężne	19 696 516,35	0,00
	- inne aktywa pieniężne	26 812 502,14	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 951 878,56	4 472 140,51
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	1 320 831 303,60	377 425 597,10

Bilans na dzień 31.12.2025
Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	584 247 366,73	1 377 223,42
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	606 550 650,00	200 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 177 223,42	906 124,29
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	(23 480 506,69)	271 099,13
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	736 583 936,88	376 048 373,68
I	Rezerwy na zobowiązania	72 278 160,21	7 930 546,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 509 802,85	7 930 546,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	7 663 388,36	0,00
	- długoterminowa	4 420 813,00	0,00
	- krótkoterminowa	3 242 575,36	0,00
3	Pozostałe rezerwy	2 104 969,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	2 104 969,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	84 433 562,12	367 836 072,41
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	79 329 767,09
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	84 433 562,12	288 506 305,32
a	kredyty i pożyczki	0,00	105 264 738,83
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	84 158 830,31	183 241 566,49
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e	inne	274 731,81	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	579 872 214,55	281 755,27
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	89 446 386,95	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	47 186,60	0,00
	- do 12 miesięcy	47 186,60	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b	inne	89 399 200,35	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

Bilans na dzień 31.12.2025
Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
3	Wobec pozostałych jednostek	490 425 827,60	281 755,27
a	środki pozostające na rachunkach powierniczych	12 243 332,91	0,00
b	kredyty i pożyczki	138 138 878,87	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 843 031,89	226 367,19
d	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
e	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	48 057 806,08	46 660,00
	- do 12 miesięcy	48 057 806,08	46 660,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
f	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	158 963 393,48	0,00
g	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	30 022 278,59	0,00
i	z tytułu wynagrodzeń	3 049,90	0,00
j	inne	3 154 055,88	8 728,08
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	PASYWA RAZEM	1 320 831 303,60	377 425 597,10

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
- wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	296 957 367,09	30 195 313,41
	- od jednostek powiązanych	0,00	30 195 313,41
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	468 849 485,36	30 195 313,41
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	(171 892 118,27)	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	276 498 089,87	29 305 841,61
I	Amortyzacja	783 614,80	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	10 543 437,26	0,00
III	Usługi obce	248 149 707,35	29 304 888,61
IV	Podatki i opłaty, w tym:	5 483 951,92	953,00
	- podatek akcyzowy		0,00
V	Wynagrodzenia	8 621 786,85	0,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 829 203,10	0,00
	- emerytalne	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 086 388,59	0,00
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	20 459 277,22	889 471,80
D	Pozostałe przychody operacyjne	123 603,50	11,11
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	194,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	123 409,50	11,11
E	Pozostałe koszty operacyjne	4 267 419,01	0,00
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3 431 818,71	0,00
III	Inne koszty operacyjne	835 600,30	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	16 315 461,71	889 482,91
G	Przychody finansowe	1 443 268,34	347 423,22
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	480 567,16	347 423,22
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	900 260,65	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V	Inne	62 440,53	0,00
H	Koszty finansowe	45 332 726,52	387 251,00
I	Odsetki, w tym:	42 377 403,61	0,00
	- dla jednostek powiązanych	9 179 650,94	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 626 729,59	387 251,00
IV	Inne	328 593,32	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	(27 573 996,47)	849 655,13

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
- wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
J	Odpis wartości firmy	1 174,92	0,00
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	1 174,92	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	(27 575 171,39)	849 655,13
J	Podatek dochodowy	(4 094 664,70)	578 556,00
	- w tym podatek odroczony	(8 449 628,63)	578 556,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	(23 480 506,69)	271 099,13

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 377 223,42	1 106 124,29
-	zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	1 377 223,42	1 106 124,29
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000,00	200 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	606 350 650,00	0,00
a	zwiększenia	606 350 650,00	0,00
-	wydania udziałów (emisji akcji)	606 350 650,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	606 550 650,00	200 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	906 124,29	875 669,96
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	271 099,13	30 454,33
a	zwiększenia	271 099,13	30 454,33
-	z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	271 099,13	30 454,33
b	zmniejszenia	0,00	0,00
2.2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 177 223,42	906 124,29
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na początek okresu	0,00	0,00
3.1.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	30 454,33
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	30 454,33
a	zwiększenia	271 099,13	0,00
-	podział zysku	271 099,13	0,00
b	zmniejszenia	271 099,13	30 454,33
-	przeniesienie na kapitał zapasowy	271 099,13	30 454,33
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6	Wynik netto	(23 480 506,69)	271 099,13
a	Zysk netto	0,00	271 099,13
b	Strata netto	(23 480 506,69)	0,00
c	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	584 247 366,73	1 377 223,42
III	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	584 247 366,73	1 377 223,42

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	(23 480 506,69)	271 099,13
II	Korekty razem	144 691 827,65	(10 373 127,19)
1	Amortyzacja	783 614,80	0,00
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	266 152,79	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	41 896 836,45	(5 162 553,08)
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(711 840,72)	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	(19 340 607,84)	4 199 681,00
6	Zmiana stanu zapasów	171 102 281,19	0,00
7	Zmiana stanu należności	3 000 394,87	5 417,51
8	Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(37 943 743,57)	(1 362 656,57)
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(15 035 864,77)	(8 440 267,05)
10	Inne korekty	674 604,45	387 251,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	121 211 320,96	(10 102 028,06)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	11 830 129,02	65 589 358,70
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	323 372,86	65 589 358,70
a	w jednostkach powiązanych	0,00	65 241 935,48
b	w pozostałych jednostkach	323 372,86	347 423,22
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
	- odsetki	323 372,86	347 423,22
	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	11 506 756,16	0,00
II	Wydatki	391 548,00	105 403 084,77
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	391 548,00	0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	105 403 084,77
a	w jednostkach powiązanych	0,00	105 403 084,77
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	11 438 581,02	(39 813 726,07)

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	41 975 800,00	170 749 473,23
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	41 975 800,00	85 749 473,23
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	85 000 000,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II	Wydatki	140 275 100,03	123 021 543,24
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	103 869 266,09	101 469 734,40
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8	Odsetki	30 673 384,23	21 551 808,84
9	Inne wydatki finansowe	5 732 449,71	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(98 299 300,03)	47 727 929,99
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	34 350 601,95	(2 187 824,14)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	34 350 601,95	(2 187 824,14)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	171 960,02	2 359 784,16
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	34 522 561,97	171 960,02
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto				Za okres 01.01.2025-31.12.2025				Za okres 01.01.2024-31.12.2024			
				Art..	poz.	pkt.	lit.	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:
A	Zysk (strata) brutto za dany rok							(27 575 171,39)	0,00	849 655,13	0,00
B	Przychody zwolnione z opodatkowania							0,00	0,00	0,00	0,00
C	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym							61 327 887,81	0,00	127 793,20	0,00
1)	Odsetki od pożyczki naliczone	12	3a					0,00	0,00	0,00	0,00
2)	Przychód ze sprzedaży bez aktu notarialnego	15a	2					61 038 639,38	0,00	0,00	0,00
3)	Różnice kursowe z wyceny bilansowej	16	1					0,00	0,00	0,00	0,00
4)	Wycena							167 258,24	0,00	127 793,20	
5)	Odsetki naliczone pozostałe							121 990,19	0,00	0,00	
D	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych							111 287 638,50	0,00	1 086 622,08	0,00
1)	Przychód ze sprzedaży bez aktu notarialnego	15a	2					0,00	0,00	0,00	0,00
2)	Przychody uznane rachunkowo w roku bieżącym	16						111 246 193,44	0,00	0,00	0,00
3)	Odsetki zapłacone							41 445,06	0,00	1 086 622,08	0,00
4)	Rezerwa przychodowa							0,00	0,00	0,00	
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów							1 251 299,12	0,00	0,00	0,00
1)	Odsetki budżetowe	16						0,00	0,00	0,00	0,00
2)	Pozostałe wartości	16						1 251 299,12	0,00	0,00	0,00



Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto				Za okres 01.01.2025-31.12.2025				Za okres 01.01.2024-31.12.2024			
				Art..	poz.	pkt.	lit.	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:
	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku							85 143 740,07	0,00	4 600 175,07	0,00
F	1)	Niezapłacone odsetki			16			0,00		0,00	0,00
	2)	Niezapłacone odsetki od obligacji			15c			6 777 976,00		41 582,19	0,00
	3)	Koszty bilansowe sprzedaży bez aktu notarialnego			15	4e		40 970 305,77		0,00	0,00
	4)	Rezerwy na koszty			15a	3		16 489 834,13		0,00	0,00
	5)	Różnice kursowe niezrealizowane			16	1	11	839 227,00		0,00	0,00
	6)	Naliczone odsetki			15			0,00		0,00	0,00
	7)	Naliczone, niezapłacone odsetki od zobowiązań			15			5 758 582,33		4 558 592,88	0,00
	8)	Finansowanie dłużne ponad limit			16	1		5 648 739,27		0,00	0,00
	9)	Wartość kosztów związanych z rezerwami ujętymi w wartości sprzedanych mieszkań						7 326 663,95		0,00	0,00
	10)	pozostałe (mniej niż 20 tys. zł)						1 332 411,62		0,00	0,00
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych							83 681 631,30		4 304 954,07	0,00
	1)	Zapłacone odsetki od obligacji z okresu poprzedniego			16	1		0,00		0,00	0,00
	2)	Zapłacone odsetki BE			12	1	5	a	0,00		0,00
	3)	Koszty poprzedniego roku (rezerwy)			15a			16 326 715,05		1 304 954,07	0,00
	4)	koszty sprzedaży bez aktu notarialnego			15	4e		65 503 786,14		0,00	0,00
	5)	Koszty finansowania dłużnego						1 851 130,11		3 000 000,00	0,00
	6)	Zmiana stanu produktów						0,00		0,00	0,00
H	Strata z lat ubiegłych							8 521 450,72		2 103 705,01	0,00
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania							6 332 357,28		0,00	0,00
J	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym							22 908 893,75		0,00	0,00
K	Podatek dochodowy							4 352 690,00		0,00	0,00

NOTA 1
WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Lp.	Tytuł	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN
	WARTOŚĆ BRUTTO				
1	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	1 762,33	450 946,22	0,00	452 708,55
a	zakup	0,00	151 190,00	0,00	151 190,00
b	używane na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu	0,00	0,00	0,00	0,00
c	darowizna	0,00	0,00	0,00	0,00
d	aport	1 762,33	299 756,22	0,00	301 518,55
e	przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00
f	inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	350,00	0,00	350,00
a	sprzedaż	0,00	350,00	0,00	350,00
4	Stan na 31.12.2025	1 762,33	450 596,22	0,00	452 358,55
	UMORZENIE				
5	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Zwiększenia	1 174,92	281 856,73	0,00	283 031,65
a	amortyzacja za okres	0,00	281 856,73	0,00	281 856,73
b	inne	1 174,92	0,00	0,00	1 174,92
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2025	1 174,92	281 856,73	0,00	283 031,65
	ODPISY AKTUALIZUJĄCE				
9	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00
	Wartość netto na dzień 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00
	Wartość netto na dzień 31.12.2025	587,41	168 739,49	0,00	169 326,90

NOTA 2
ŚRODKI TRWAŁE

Zmiany w środkach trwałych

Lp.	Tytuł	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
		PLN	PLN	PLN
	WARTOŚĆ BRUTTO			
1	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	116 005,43	1 168 893,06	1 284 898,49
a	przyjęcie ze środków trwałych w budowie	0,00	0,00	0,00
b	zakup środków trwałych	83 990,09	175 926,98	259 917,07
c	pozostałe	0,00	25 071,91	25 071,91
d	aport	32015,34	967894,17	999 909,51
3	Zmniejszenia	26 912,79	9 817,54	36 730,33
a	sprzedaż	26 912,79	9 817,54	36 730,33
4	Stan na 31.12.2025	89 092,64	1 159 075,52	1 248 168,16
	UMORZENIE			
1	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	81 267,08	420 768,95	502 036,03
a	amortyzacja za okres	81 267,08	420 768,95	502 036,03
b	aport	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	277,96	0,00	277,96
a	sprzedaż	0,00	0,00	0,00
a	pozostałe	277,96	0,00	277,96
4	Stan na 31.12.2025	80 989,12	420 768,95	501 758,07
	Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00
	Wartość netto na dzień 01.01.2025	0,00	0,00	0,00
	Wartość netto na dzień 31.12.2025	8 103,52	738 306,57	746 410,09

Wartość gruntów użytkowanych wieczystie przez spółki z Grupy

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Matexi Polska Sp. z o.o.	389 437 265,00	0,00
2	Matexi Polska Kraków Sp. zo.o.	33 034 405,80	0,00
3	Matexi Polska Żelazna Sp. zo.o.	63 941 868,38	0,00
	RAZEM	486 413 539,18	0,00

NOTA 3

WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
1	Środki trwałe używane na podstawie umów dzierżawy	121 813,00	0,00
2	Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	3 549 241,18	0,00
		3 671 054,18	0,00

NOTA 4
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

Zmiany w środkach pieniężnych i innych aktywach pieniężnych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
1	Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym :	14 826 045,62	171 960,02
	- na rachunkach w PLN, bez rachunku VAT	14 633 945,33	171 960,02
	- na rachunku VAT	100 643,21	0,00
	- na rachunkach w EUR	91 457,08	0,00
2	Inne środki pieniężne	19 696 516,35	0,00
3	Inne aktywa pieniężne- rachunki powiernicze	26 812 502,14	0,00
	RAZEM	61 335 064,11	171 960,02

Komentarz

Wartość środków pieniężnych na rachunkach VAT wynosi łącznie 100 643,21 PLN.

Zaliczki wpłacone na rachunki powiernicze w kwocie 12 243 332,91 PLN są ujmowane jako inne zobowiązania.

NOTA 5
ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ ZAPASÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto 31.12.2025	Odpisy 31.12.2025	Wartość brutto 31.12.2024	Odpisy 31.12.2024
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Półprodukty i produkty w toku	1 102 609 303,33	-1 255 866,27	0,00	0,00
2	Produkty gotowe	83 001 078,60	0,00	0,00	0,00
3	Towary	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Zaliczki na dostawy	13 605 746,06	0,00	0,00	0,00
	Razem	1 199 216 127,99	-1 255 866,27	0,00	0,00

Komentarz

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszty wytworzenia produktów w roku obrotowym - nie dotyczy.

NOTA 6
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (aktywa)

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 926 628,00	7 118 497,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	6 818,22	347 515,66
a	Koszty emisji obligacji	0,00	43 428,88
b	Koszty kredytu	0,00	304 086,78
c	Inne	6 818,22	0,00
	RAZEM	35 933 446,22	7 466 012,66

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 595 248,67	4 472 140,51
a	najem powierzchni	0,00	1 604,02
b	polisa ubezpieczeniowa	96 096,89	0,00
c	opłaty - użytkowanie wieczyste	0,00	0,00
e	koszty związane z zaciągnięciem kredytu	380 539,14	481 484,49
d	zapłacone z góry koszty gwarancji dot. obligacji	4 077 023,05	3 989 052,00
e	materiały reklamowe	32 531,53	0,00
f	pozostałe	9 058,06	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	356 629,89	0,00
a	zaliczki	59 389,89	0,00
b	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	297 240,00	0,00
3	Przychody przyszłych okresów	0,00	0,00
	RAZEM	4 951 878,56	4 472 140,51

NOTA 7

DANE O STRUKTURZE WŁASNOŚCI KAPITAŁU PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYODRĘBNIENIEM UDZIAŁÓW POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ DOMINUJĄCĄ I INNE POWIĄZANE ORAZ LICZBIE I WARTOŚCI UDZIAŁÓW W TYM UPRZYWILEJOWANYCH

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosi 606 550 650 złotych i dzieli się na 12 131 013 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Wyszczególnienie	Wartość udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Liczba posiadanych udziałów
	PLN		
Matexi NV	598 010 500	98,6%	11 960 210
Marek Straszak	8 540 150	1,4%	170 803
RAZEM	606 550 650	100%	12 131 013

Dnia 2 stycznia 2025 miała miejsce reorganizacja grupy Matexi Polska. Udziały spółki Matexi NV oraz pana Marka Straszaka przejęła spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A.

NOTA 8

PODZIAŁ ZYSKU/POKRYCIA STRATY

Proponowany podział zysku/pokrycia straty

Strata netto za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wyniosła 23 480 506,69 zł. Zarząd Spółki proponuje pokrycie straty wynikiem, który zostanie wygenerowany w latach kolejnych.

NOTA 9
REZERWY

Zmiany w rezerwach na świadczenia emerytalne i podobne

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	RAZEM
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00
2	Utworzenie rezerw	6 896 924,00	11 466 190,23	18 363 114,23
a	aport	3 031 000,00	3 106 580,00	6 137 580,00
b	rezerwa na premię	3 421 111,00	7 056 585,85	10 477 696,85
c	rezerwa urlopową	0,00	1 303 024,38	1 303 024,38
d	przekwalifikowanie	444 813,00	0,00	444 813,00
3	Rozwiązania rezerw	2 476 111,00	7 299 950,87	9 776 061,87
a	rezerwa na premię	2 476 111,00	5 653 698,43	8 129 809,43
b	rezerwa urlopową	0,00	1 201 439,44	1 201 439,44
c	przekwalifikowanie	0,00	444 813,00	444 813,00
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	923 664,00	923 664,00
a	rezerwa na premię	0,00	923 664,00	923 664,00
b	rezerwa urlopową	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	4 420 813,00	3 242 575,36	7 663 388,36

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	7 930 546,00	3 730 865,00
2	Utworzenie rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego	54 579 256,85	4 199 681,00
3	Rozwiązania rezerw z tytułu podatku odroczonego	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	62 509 802,85	7 930 546,00

NOTA 10
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania finansowe - struktura czasowa

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2025				Stan na 31.12.2024			
		do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Wobec jednostek powiązanych	89 399 200,35	0,00	0,00	0,00	0,00	79 329 767,09	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	89 399 200,35	0,00	0,00	0,00	0,00	79 329 767,09	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	241 135 966,64	84 433 562,12	0,00	0,00	235 095,27	288 506 305,32	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	138 138 878,87	0,00	0,00	0,00	0,00	105 264 738,83	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 843 031,89	84 158 830,31	0,00	0,00	226 367,19	183 241 566,49	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	3 154 055,88	274 731,81	0,00	0,00	8 728,08	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	330 535 166,99	84 433 562,12	0,00	0,00	235 095,27	367 836 072,41	0,00	0,00

NOTA 11
INSTRUMENTY FINANSOWE ZABEZPIECZAJĄCE

1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym, w tym dotyczące zabezpieczenia podstawowych rodzajów planowanych transakcji oraz uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań

Celem polityki zarządzania ryzykiem finansowym Grupy jest ograniczenie negatywnego wpływu wahań rynkowych na wynik finansowy, przepływy pieniężne oraz wartość aktywów i zobowiązań. Grupa identyfikuje, ocenia i monitoruje ryzyka wynikające przede wszystkim ze zmian stóp procentowych i kursów walutowych.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej wynika z faktu, że część zobowiązań i należności finansowych Grupy jest oprocentowana według zmiennych stawek rynkowych (WIBOR 1M, WIBOR 3M, WIBOR 6M), co wpływa na poziom kosztów i przychodów finansowych. Struktura finansowania otrzymanego według typu oprocentowania:

- Finansowanie o zmiennej stopie procentowej: 78% (wartość: 322 140 740,07 zł)

- Finansowanie o stałej stopie procentowej: 22% (wartość: 89 399 201,35 zł)

Grupa monitoruje ekspozycję na zmiany rynkowych stóp procentowych. Na dzień bilansowy Grupa stosuje instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko stopy procentowej:

Hedging stóp procentowych (CAP) w banku BNP Paribas Polska S.A. na kwotę 50.000.000 PLN (Seria A pierwszej emisji obligacji)

Hedging stóp procentowych (CAP) w banku Pekao S.A. na kwotę 100.000.000 PLN (brak powiązania z konkretną emisją obligacji)

Ryzyko kursu walutowego

Ryzyko walutowe wynika z faktu, że część otrzymanego finansowania wyrażona jest w walutach obcych (euro). Wahania kursów wpływają na poziom kosztów finansowych, wartość bilansową zobowiązań oraz przepływy pieniężne.

Struktura finansowania według waluty:

- Finansowanie w PLN: 78% (wartość: 322 140 740,07 zł)

- Finansowanie w walutach obcych (EUR): 22% (wartość: 89 399 201,35 zł), w tym:

Grupa ogranicza ryzyko walutowe stosując bieżący monitoring ekspozycji i zakup waluty wtedy, gdy na rynku są korzystne kursy, nadwyżki finansowe przeznaczone są na jej zakup. Grupa przy zakupie walut korzysta z dywersyfikacji instytucji pośredniczących w sprzedaży waluty EUR. Na dzień bilansowy Grupa nie stosuje instrumentów zabezpieczających, takich jak forwardy lub swapowe zabezpieczenia walutowe.

Zarząd ocenia, że stosowane procedury kontroli i zarządzania ryzykiem są adekwatne do skali działalności i zapewniają utrzymanie stabilności finansowej Grupy.

2. Zabezpieczenie wartości godziwej, przepływów pieniężnych lub udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

Rodzaj zabezpieczenia	Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego na dzień bilansowy	Charakterystyka zabezpieczanego rodzaju ryzyka
	PLN	
Hedging stóp procentowych (CAP) w banku BNP Paribas Polska S.A	436,00	Ryzyko stopy procentowej
Hedging stóp procentowych (CAP) w banku Pekao S.A	356 640,41	Ryzyko stopy procentowej

NOTA 12

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Zmiany w innych rozliczeniach międzyokresowych biernych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Długoterminowe, w tym:	0,00	0,00
2	Krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00
a	Rezerwa na koszty projektów	0,00	0,00
b	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00

Komentarz

Rozliczenia międzyokresowe bierne zaprezentowano w zobowiązaniach z tyt. dostaw i usług do 12 m-cy.

NOTA 13

**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW -
 STRUKTURA RZECZOWA**

Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów - struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	468 849 485,36	30 195 313,41
a	Usługi deweloperskie	468 849 485,36	0,00
b	Odsetki od udzielonych pożyczek	0,00	30 195 313,41
c	Odsetki bankowe otrzymane	0,00	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	0,00	0,00
	RAZEM	468 849 485,36	30 195 313,41

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów - struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Przychody netto ze sprzedaży usług	468 849 485,36	30 195 313,41
a	kraj	468 832 791,29	30 195 313,41
b	Unia Europejska	16 694,07	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (rynk geograficzne)	0,00	0,00
	RAZEM	468 849 485,36	30 195 313,41

Komentarz

Grupa Matexi nie zaniechała w roku obrotowym żadnych przychodów ani kosztów i nie przewiduje zaniechania ich w roku następnym.

NOTA 14

AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2024
		Stan na 31.12.2025	stawka podatku		Stan na 31.12.2024	stawka podatku	
		PLN		PLN	PLN		PLN
1	Odniesione na wynik finansowy						
a	Odpisy aktualizujące zapasy	171 151,05	9%	15 403,59	0,00	9%	0,00
b	Rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług	879 545,00	9%	79 159,05	0,00	9%	0,00
c	Z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek	28 405 885,16	9%	2 556 529,66	0,00	9%	0,00
d	Strata podatkowa	0,00	9%	0,00	0,00	9%	0,00
e	Koszty finansowania dłużnego	22 820 309,77	19%	4 335 858,86	4 171 429,60	19%	792 571,62
f	odpisy aktualizujące należności	317 743,70	19%	60 371,30	0,00	19%	0,00
g	odpisy aktualizujące zapasy	1 454 707,22	19%	276 394,37	0,00	19%	0,00
h	rezerwa na premie	7 323 191,01	19%	1 391 406,29	0,00	19%	0,00
i	rezerwa na urlopy	340 197,35	19%	64 637,50	0,00	19%	0,00
j	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług	1 777 710,38	19%	337 764,97	46 660,00	19%	8 865,40
k	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług/ aktywowane	10 855 100,58	19%	2 062 469,11	0,00	19%	0,00
l	różnice kursowe z wyceny bilansowej z tyt. pożyczek	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
m	strata podatkowa	11 578 934,39	19%	2 199 997,53	5 070 395,55	19%	963 375,15
n	wartość kosztów związanych z rezerwami ujętymi w wartości sprzedanych mieszkań	7 326 663,95	19%	1 392 066,15	0,00	19%	0,00
o	Wycena hedging (przyszłe zobowiązanie, jak wycena jest niekorzystna)	2 272 891,67	19%	431 849,42	604 837,20	19%	114 919,07
p	z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek	67 074 646,43	19%	12 744 182,82	27 572 452,09	19%	5 238 765,90
r	zapasy sprzedane (brak aktu notarialnego)	41 110 379,91	19%	7 810 972,18	0,00	19%	0,00
s	odsetki od obligacji	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
t	Marża ze sprzedaży gruntu do MPI w roku 2022	881 790,52	19%	167 540,20	0,00	19%	0,00
u	różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych	125,56	19%	23,86	0,00	19%	0,00
2	RAZEM odniesione na wynik finansowy	204 590 974,00		35 926 628,00	37 465 775,00		7 118 497,00
3	Odniesionych na kapitał własny, w tym:	0,00		0,00	0,00		0,00
4	RAZEM odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
5	RAZEM	204 590 974,00		35 926 628,00	37 465 775,00		7 118 497,00
	odpis aktualizujący wartość aktywów			0,00			0,00
	wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego wykazanych w bilansie			35 926 628,00			7 118 497,00

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł dodatnich różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2024
		Stan na 31.12.2025	stawka podatku		Stan na 31.12.2024	stawka podatku	
		PLN		PLN	PLN		PLN
1	Odniesione na wynik finansowy						
a	należności z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych + commitment fee	60 744 860,44	19%	11 541 523,48	40 287 301,64	19%	7 654 587,31
b	należności z tyt. naliczonych odsetek od pożyczki udzielonej MPIFI	29 810 804,59	19%	5 664 052,87	0,00	19%	0,00
c	należności z tyt. naliczonych odsetek	21 337,36	19%	4 054,10	0,00	19%	0,00
d	RMP lokali sprzedanych np. protokołu odbioru	61 038 639,38	19%	11 597 341,48	0,00	19%	0,00
e	Naliczone a nie otrzymane odsetki i kary umowne	84 574,00	19%	16 069,06	0,00	19%	0,00
f	różnice kursowe z tyt. wyceny bilansowej środków pieniężnych	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
g	wycena obligacji w SCN	998 137,80	19%	189 646,18	1 452 417,77	19%	275 959,38
h	Korekta konsolidacyjna z poprzednich lat	1 120 763,00	19%	212 944,97	0,00	19%	0,00
i	Korekta konsolidacyjna - sprzedaż udziałów	174 295 793,89	19%	33 116 200,84	0,00	19%	0,00
j	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
k	różnice kursowe z tyt. wyceny bilansowej pożyczek	884 054,98	19%	167 970,45	0,00	19%	0,00
2	RAZEM odniesione na wynik finansowy	328 998 965,44		62 509 802,84	41 739 720,00		7 930 546,00
3	Odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
4	RAZEM odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
	RAZEM	328 998 965,44		62 509 802,84	41 739 720,00		7 930 546,00

NOTA 15

KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH

Lp.	Waluta	Jednostka	31.12.2025	31.12.2024
1	Euro	1 EUR	4,2267	4,2730

NOTA 16

OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024
		PLN	PLN
	Środki pieniężne	34 522 561,97	171 960,02
1	Środki pieniężne w banku	14 826 045,62	171 960,02
2	Inne środki pieniężne - depozyty terminowe	19 696 516,35	0,00
	RAZEM	34 522 561,97	171 960,02

Wyjaśnienie przyczyn znaczących różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wynikają z następujących pozycji:	266 152,79	0,00
	- różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych	(66 385,69)	0,00
	- zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe od kredytów i pożyczek	332 538,48	0,00
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	41 896 836,45	(5 162 553,08)
	- odsetki naliczone od kredytów, pożyczek i obligacji oraz inne koszty finansowania	41 896 836,45	(5 162 553,08)
3	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	(711 840,72)	0,00
	- zysk (strata) ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(711 840,72)	0,00
4	Zmiana stanu rezerw	(19 340 607,84)	4 199 681,00
	- zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	64 347 614,21	4 199 681,00
	- aport	(26 322 424,73)	0,00
	- przeszacowanie	(57 365 797,31)	0,00
5	Zmiana stanu zapasów	171 102 281,19	0,00
	- zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(1 197 960 261,72)	0,00
	- aport	1 067 137 293,90	0,00
	- przeszacowanie	301 925 249,02	0,00
6	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	3 000 394,87	5 417,51
	- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(12 106 333,58)	5 417,51
	- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu - aport	20 935 311,92	0,00
	- zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	(7 141 779,52)	0,00
	- zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu - aport	1 313 196,05	0,00

Wyjaśnienie przyczyn znaczących różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
7	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	(37 943 743,57)	(1 362 656,57)
	- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	252 209 348,17	(1 362 656,57)
	- zmiana stanu zobowiązań długoterminowych pozostałych wynikająca z bilansu - aport	(575 766 405,66)	0,00
	- korekta o zmianę stanu kredytów i pożyczek - aport	285 613 313,92	0,00
8	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(15 035 864,77)	(8 440 267,05)
	- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	(28 947 171,61)	(8 440 267,05)
	- aport	13 911 306,84	0,00
9	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	674 604,45	387 251,00
	- zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	26 812 502,14	0,00
	- zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych - aport	(20 273 426,93)	0,00
	- koszty gwarancji	(5 732 449,71)	387 251,00
	- inne	(132 021,05)	0,00

Komentarz

Na inne wpływy inwestycyjne składają się środki pieniężne na rachunkach bankowych wniesione w ramach reorganizacji opisanej w nocie 29

NOTA 17
ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie łącznie z przeciętnym zatrudnieniem w jednostkach wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą proporcjonalną

Lp.	Specyfikacja	Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym kończącym	
		31.12.2025	31.12.2024
1	Pracownicy ogółem, z tego:	45,58	0
	– pracownicy umysłowi	45,58	0

NOTA 18
WYNAGRODZENIE DLA OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH ORAZ NADZORUJĄCYCH JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie wypłacone w roku obrotowym kończącym	
		31.12.2025	31.12.2024
		PLN	PLN
1	Członkowie organów Zarządzających	4 411 521,81	0,00
2	Członkowie organów Nadzorujących	0,00	0,00
	RAZEM	4 411 521,81	0,00

Komentarz:

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała utworzone rezerwy na świadczenia na rzecz członków Zarządu z tytułu bonusów w łącznej kwocie 5 030 301 PLN, których wypłata planowana jest do 2030 roku.

NOTA 19

INFORMACJE O POŻYCZKACH, GWARANCJACH I PORĘCZENIACH UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Komentarz:

Grupa nie udzialała pożyczek, gwarancji ani poręczeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

NOTA 20

ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka w ciągu roku zmieniła politykę rachunkowości w następujących kwestiach :

1) Środki trwałe

- niskocenne środki trwałe o wartości początkowej do 1.000 zł są jednorazowo ujmowane w kosztach działalności w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania, bez konieczności wprowadzania do ewidencji środków trwałych oraz bez dokonywania amortyzacji.

- niskocenne składniki majątku spełniające definicję środka trwałego o wartości początkowej większej niż: 1.000 zł i nieprzekraczającej 10.000 zł wprowadzane są do ewidencji środków trwałych i jednorazowo amortyzowane.

2) Wartości niematerialne i prawne - zasady dotyczące wartości niematerialnych i prawnych są analogiczne jak w przypadku środków trwałych.

3) Rozliczenia międzyokresowe kosztów (RMK) - Koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, rozliczane są w czasie proporcjonalnie do okresu, którego dotyczą, poprzez tworzenie rozliczeń międzyokresowych czynnych (RMK). Koszty o wartości netto nieprzekraczającej 5.000 zł są jednorazowo ujmowane w kosztach okresu ich poniesienia, bez konieczności tworzenia rozliczeń międzyokresowych czynnych. Koszty przekraczające kwotę 5.000 zł netto, które dotyczą przyszłych okresów, są ujmowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych i rozliczane zgodnie z okresem, którego dotyczą.

Zmiany opisane powyżej nie miały wpływu na dane porównawcze.

NOTA 21

**INFORMACJE O ISTOTNYCH WYDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W TYM
SPRAWOZDANIU ORAZ ICH WPŁYWIE NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ ORAZ
WYNIK FINANSOWY**

Nie dotyczy.

NOTA 22

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Matexi Polska Holding & Finance S.A. wykazywała zobowiązania z tytułu pożyczek zaciągniętych od jednostki powiązanej – Matexi NV – w łącznej wysokości 89 399 200,35 PLN. Na kwotę tę składała się część kapitałowa zobowiązania w wysokości 76 773 778,80 PLN oraz naliczone odsetki w kwocie 12 625 421,55 PLN.

NOTA 23

INFORMACJE O SPORZĄDZANIU SPRAWOZDANIA SKONSOLIDOWANEGO

W dniu 2 stycznia 2025 r. przeprowadzono reorganizację Grupy Matexi Polska, w wyniku której Spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. uzyskała status jednostki dominującej w Grupie Matexi Polska w rozumieniu ustawy o rachunkowości, sprawując kontrolę nad jednostkami zależnymi. W konsekwencji Matexi Polska Holding & Finance S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Matexi Polska.

Jednostką sporządzającą sprawozdanie skonsolidowane na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej jest Matexi Group NV z siedzibą w Waregem w Belgii. Sprawozdanie skonsolidowane jednostki nadrzędnej znajduje się na stronie internetowej Grupy pod adresem: <https://www.matexi.be/en/about-matexi/investor-relations>.

NOTA 24

**PONIESIONE W OSTATNIM ROKU I PLANOWANE NA NASTĘPNY ROK NAKŁADY NA
NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE: ODREBNIENIE NALEŻY WYKAZAĆ PONIESIONE I
PLANOWANE NAKŁADY NA OCHRONĘ ŚRODOWISKA**

Lp.	Nazwa spółki	Poniesione w bieżącym okresie	Planowane do poniesienia
1	Matexi Polska Sp. z o.o.	27 060,00	50 000,00
2	Matexi Polska Holding & Finance S.A.	93 975,00	0,00
3	Matexi Polska Kraków Sp. z o.o.	1 200,00	0,00
4	RAZEM	122 235,00	50 000,00

Komentarz

Spółki należące do grupy nie poniosły w roku 2025 i nie planują poniesienia nakładów na ochronę środowiska.

NOTA 25

**KWOTA WARTOŚCI FIRMY LUB UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY DLA KAŻDEJ JEDNOSTKI
OBJĘTEJ SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM OSOBNO, ZE WSKAZANIEM
SPOSOBU ICH USTALENIA, WYJAŚNIENIE OKRESU ICH ODPISYWANIA ORAZ WYSOKOŚCI
DOTYCHCZAS DOKONANYCH ODPIŚÓW AMORTYZACYJNYCH LUB UMORZENIOWYCH,
ODPIŚÓW Z TYTUŁU TRWAŁEJ UTRATY WARTOŚCI ORAZ KOREKT Z TYTUŁU SPRZEDAŻY
CZĘŚCI UDZIAŁÓW DO KTÓRYCH BYŁA ONA PRZYPISANA**

Wartość firmy wynikająca z nabycia Jednostki zależnej Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. (6.917,13 PLN), Matexi Polska I Sp. z o.o. (7.430,77 PLN) i Matexi Polska Żelazna Sp. z o.o. (5.874,55 PLN) w wartości początkowej została ustalona w oparciu o akt notarialny spółki oraz koszty nabycia spółki. Wartość ta będzie umarzana w ciągu 5 lat od dnia nabycia jednostki zależnej. Do dnia bilansowego dokonano odpisów amortyzacyjnych na kwotę 19.635,04 PLN oraz odpisów z tytułu trwałej utraty wartości na kwotę 0,00 PLN.

NOTA 26

**INFORMACJE O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY**

Lp.	Rodzaj usług	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego	165 000,00	30 000,00
a	Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego	106 000,00	30 000,00
b	Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	59 000,00	0,00
2	Inne usługi poświadczające	207 000,00	8 000,00
3	Pozostałe usługi	68 000,00	0,00
	RAZEM	440 000,00	38 000,00

NOTA 27

KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Zakłócenia gospodarcze spowodowane wojną w Ukrainie i wysoką inflacją miały niewielki wpływ na działalność Grupy w 2025 roku. Zaobserwowaliśmy stabilizację cen usług budowlanych i materiałów. Dodatkowo, Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe, a Komisja Nadzoru Finansowego złagodziła kryteria oceny zdolności kredytowej, co przełożyło się na większy wolumen sprzedaży mieszkań oraz znaczącą poprawę Grupy Matexi w Polsce (Matexi Polska Holding & Finance S.A., Matexi Polska Sp. z o.o., Matexi Polska Kraków sp. z o.o., Matexi Polska Żelazna sp. z o.o., Matexi Polska I Sp. z o.o., Edu Pro sp. z o.o., Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.).

Na ten moment ciężko jest ocenić wpływ sytuacji politycznej w USA i nakładania ceł na większość państw, na działalność deweloperską w Polsce.

Grupa Matexi od lat działa w zmiennym środowisku i radzi sobie dobrze, mimo tego typu globalnych wstrząsów. Polska ma ogólnie silny rynek wewnętrzny i duży potencjał do adaptacji, co może pomóc w złagodzeniu ewentualnych negatywnych skutków wprowadzenia ceł. Kluczowe będzie monitorowanie sytuacji i elastyczne podejście do zmieniających się warunków.

Jeśli chodzi o projekty deweloperskie prowadzone przez Matexi, zdecydowana większość materiałów używanych do budowy pochodzi z rynku krajowego.

Pojedyncze wyroby pochodzą z obszaru Unii Europejskiej i nie są zagrożone objęciem cłami.

Na dzień bilansowy Grupa wykazuje kapitał własny w kwocie 584 247 366,73 PLN, w związku z tym na moment sporządzania sprawozdania finansowego nie istnieje niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej Spółki.

W zakresie dostępu do źródeł finansowania, Grupa Matexi w Polsce dysponuje środkami z wyemitowanych obligacji oraz z pozyskanych linii kredytowych w bankach.

Linia kredytowa banku BNP w kwocie 100 mln PLN została przedłużona do września 2026. Na dzień 31.12.2025 limit został w pełni wykorzystany.

Linia kredytowa banku ING w kwocie 80 mln PLN, której umowę Spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. podpisała w grudniu 2024, obowiązuje do grudnia 2026. Kredyt jest dostępny i może być wykorzystywany przez 3 spółki: Matexi Polska Sp. z o.o., Matexi Polska Holding & Finance S.A. oraz Matexi Polska Kraków Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2025 wykorzystanie limitu z tytułu tego kredytu wynosi:

Matexi Polska Sp. z o.o. 38 115 624,49 PLN

Matexi Polska Holding & Finance S.A. 22 560,16 PLN

Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. 690,33 PLN

Linia kredytowa w banku Pekao S.A. w kwocie 30 mln PLN, którą posiada Spółka Matexi Polska Sp. z o.o., obowiązuje do grudnia 2026. Na dzień 31.12.2025 limit nie jest wykorzystywany.

Na dzień 31.12.2025 Grupa wykazuje w zobowiązaniach 3 serie wyemitowanych obligacji:

- Seria A, wartość nominalna 50 000 000 PLN
- Seria B, wartość nominalna 50 000 000 PLN
- Seria C, wartość nominalna 85 000 000 PLN

Wszystkie finansowania zewnętrzne w Grupie Matexi będą przedłużane.

Aktualnie prowadzone są rozmowy z bankami o finansowaniu poprzez konsorcjum banków.

Dodatkowo, Spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A aktywnie analizuje możliwość emisji nowej serii obligacji.

W zakresie finansowania wewnętrznego przez spółkę Matexi NV z Belgii, Grupa posiada następujące pożyczki:

Numer pożyczki	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota limitu	Waluta	Data zapadalności	Wykorzystanie na dzień 31.12.2025
M15	Matexi NV	Matexi Polska	164.000	EUR	31.12.2026	164.000
M20	Matexi NV	Edu Pro	1.000.000	EUR	31.12.2026	1.000.000
M21	Matexi NV	Matexi Polska	7.000.000	EUR	31.12.2026	7.000.000
M22	Matexi NV	Matexi Polska	26.400.000	EUR	31.12.2027	0
131	Matexi NV	Matexi Polska	3.800.000	EUR	31.12.2026	3.800.000
132	Matexi NV	Matexi Polska	2.250.000	EUR	31.12.2026	2.250.000
133	Matexi NV	Matexi Polska	3.950.000	EUR	31.12.2026	3.950.000
			44.564.000			18.164.000

NOTA 28

INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH (WRAZ Z ICH KWOTAMI) ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI (ZGODNIE Z DEFINICJĄ ZAWARTĄ W MSR) WRAZ Z INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKcji

Grupa w okresie sprawozdawczym nie zawierała transakcji na innych warunkach niż rynkowe.

NOTA 29

REORGANIZACJA GRUPY MATEXI POLSKA

Komentarz:

W roku 2025 miała miejsce reorganizacja Grupy Matexi w Polsce. Z datą 15.01.2025 KRS zarejestrował zmiany w Matexi Polska Sp. z o.o. polegające na zmianie udziałowców. Udziałowcem Matexi Polska Sp. z o.o. nie jest już Matexi NV oraz Marek Straszak, lecz jest Matexi Polska Holding & Finance S.A. (wcześniej Matexi Polska Holding & Finance sp. z o.o.). Z datą 28.01.2025 KRS zarejestrował zmiany w Matexi Polska Holding & Finance związane z reorganizacją, w tym zmianę udziałowców oraz podniesienie kapitału zakładowego do kwoty 606 550 650 PLN. Matexi NV objęło 11.956.210 udziałów o łącznej wartości nominalnej 597 810 500 PLN i pokryło je wkładem niepieniężnym w postaci 7.630 udziałów posiadanych przez Matexi NV w spółce Matexi Polska sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 19 075 000 PLN, o łącznej wartości godziwej 597 810 500 PLN

Marek Straszak objął 170.803 udziały o łącznej wartości nominalnej 8 540 150 PLN i pokrył je wkładem niepieniężnym w postaci 109 udziałów posiadanych w spółce Matexi Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 272 500 PLN, o łącznej wartości godziwej 8 540 150 PLN.

Podsumowując, po reorganizacji, udziałowcem Matexi Polska Holding & Finance nie jest już Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. oraz Matexi Polska I Sp. z o.o., lecz jest Matexi NV oraz Marek Straszak. Od dnia 28.01.2025r. kapitał zakładowy Matexi Polska Holding & Finance wynosi 606.550.650 PLN. W ramach tej reorganizacji miał miejsce aport w zamian za wyemitowane udziały w kapitale własnym.

Dnia 18.09.2025 podpisana została uchwała o przekształceniu Matexi Polska Holding & Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. W dniu 10.10.2025 KRS zarejestrował zmianę i spółka została przekształcona w spółkę akcyjną (spółce nadano nowy numer KRS: 0001199089). W dniu 26.11.2025 KRS wykreślił z rejestru spółkę Matexi Polska Holding & Finance Sp z o.o. (numer KRS: 0000834863).

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Matexi Polska Holding & Finance różnica między ceną nabycia (wartością godziwą objętych udziałów w spółkach zależnych tj. 606 355 650 PLN) a wartością księgową aktywów netto tych spółek na dzień przeprowadzenia reorganizacji została rozliczona metodą nabycia tj. odniesiona na odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań, które na dzień reorganizacji zostały przeszacowane do wartości godziwej.

NOTA 30
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Lp.	Umowa	Rodzaj zobowiązania warunkowego	Charakter i forma zabezpieczenia	Wartość
				PLN
1	Kredyt udzielony przez BNP Paribas Bank Polska S.A.	Nieruchomość ul. Flamenco	Zastaw hipoteczny	33 700 000,00
2	Kredyt udzielony przez BNP Paribas Bank Polska S.A.	Nieruchomość ul. Józefińska	zastaw hipoteczny	4 900 000,00
3	Kredyt udzielony przez BNP Paribas Bank Polska S.A.	Nieruchomość ul. Przysnaska	zastaw hipoteczny	38 050 000,00
4	Kredyt udzielony przez ING Bank Śląski S.A.	Nieruchomość "Sangate" (Etapy II - V)	zastaw hipoteczny	169 580 000,00
6	Poręczenie obligacji	Poręczenie obligacji wyemitowanych przez <i>Matexi Polska Holding&Finance</i>	poręczenie	203 500 000,00
7	Umowa kredytu z Bankiem Pekao S.A	Nieruchomość przy Alejach Jerozolimskich	zastaw hipoteczny	60 000 000,00
8	Umowa kredytu z BNP Paribas Bank Polska S.A.	Hipoteka na nieruchomościach <i>Matexi Polska Sp. z o.o.</i>	Umowy Gwarancji	50 000 000,00
9	Umowa kredytu z BNP Paribas Bank Polska S.A.	Hipoteka na nieruchomościach <i>Matexi Polska Sp. z o.o.</i>	zastaw hipoteczny	75 000 000,00
10	Umowa kredytu z ING Bankiem Śląskim S.A.	Hipoteka na nieruchomościach <i>Matexi Polska Sp. z o.o.</i>	Podporządkowanie pożyczki wewnętrznej	30 000 000,00
11	Umowa kredytu z ING Bankiem Śląskim S.A.	Hipoteka na nieruchomościach <i>Matexi Polska Sp. z o.o.</i>	zastaw hipoteczny	120 000 000,00
		RAZEM		784 730 000,00

Komentarz:

Poza wyżej wymienionymi, Grupa posiada jeszcze poniższe zobowiązania warunkowe z tytułu posiadanych finansowań:

- Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (Art. 777 K.P.C.),
- Pełnomocnictwa do rachunków bankowych,
- Umowy podporządkowania pożyczek od podmiotów powiązanych,
- Każde pełnomocnictwa udzielone na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzeczy kredytodawcy w związku lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego.

Pozostałe dodatkowe informacje oraz objaśnienia wymagane ustawą o rachunkowości nie dotyczą jednostki i roku obrotowego objętego niniejszym sprawozdaniem.

Validity unknown Validity unknown

Dokument podpisany przez
Krzysztof Łe...
Data: 2026.05... 2:44:57 CEST



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00
+48 (0) 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Matexi Polska Holding & Finance S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Matexi Polska Holding & Finance S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Matexi Polska Holding & Finance S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Jana Pawła II 29, na które składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2025 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne sprawy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku nie było przedmiotem badania przez biegłego rewidenta z uwagi na brak obowiązku jego sporządzenia.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za Inne informacje.

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



**Shape the future
with confidence**

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 8 maja 2026 roku

Kluczowy biegły rewident

Mariusz Kędzierski
biegły rewident
nr w rejestrze: 13659
działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130

ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD DNIA 01.01.2025 ROKU
DO DNIA 31.12.2025 ROKU



Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna

Aleja Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa

Nazwa jednostki

Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna

Ulica: Aleja Jana Pawła II
Nr domu: 29
Miejscowość: Warszawa
Pocztą: Warszawa
Kod pocztowy: 00-867
Gmina: Warszawa
Powiat: Warszawa
Województwo: mazowieckie

Podstawowy przedmiot działalności

kod(y)PKD:

PKD code(s):

64, 21, Z 68, 12, A
64, 22, Z 68, 12, B
70, 10, A 41, 00, A
70, 10, B 68, 20, Z
64, 19, Z
64, 92, B

Identyfikator podmiotu

Numer NIP: 5272733601
Numer KRS: 0001199089

Włączenie danych wewnętrznych jednostek organizacyjnych. Czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne?

Nie

Założenie kontynuacji działalności jednostki

Czy sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności?

Tak

Czy brak jest okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności?

Tak

Połączenie jednostek

Czy sprawozdanie finansowe sporządzono za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie?

Nie

Zasady (polityka) rachunkowości

Metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe, wartości niematerialne i prawne

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie.

Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych dokonywana jest metodą liniową.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej wyższej niż 1.000 zł, lecz nieprzekraczającej 10.000 zł mogą być umarzane jednorazowo. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 1.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Zapasy

Rozchód i wycena zapasów ujmowane są metodą „identyfikacji kosztów rzeczywistych”

Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje w jednostki podporządkowane

Inwestycje w jednostki zależne, w jednostki współzależne oraz w jednostki stowarzyszone są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Pozostałe inwestycje długoterminowe

Pozostałe inwestycje długoterminowe są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualną utratę wartości.

Ustalenia wyniku finansowego

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Koszty sprzedanych produktów, towarów

Jednostka prowadzi koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne to pośrednio związane z działalnością Jednostki przychody i koszty takie jak: otrzymane odszkodowania, zaokrąglenia groszowe, spisane drobne salda rozrachunków oraz rozwiązane rezerwy dotyczące wytworzenia produktów deweloperskich. Pozostałe przychody operacyjne powstałe z refakturowanych kosztów mediów, usług, podatków i opłat eliminowane są w rachunku zysków i strat z pozostałych przychodów operacyjnych i jednocześnie z pozostałych kosztów operacyjnych.

Przychody finansowe to przychody z tytułu odsetek od środków zgromadzonych na bieżących rachunkach bankowych, w tym od lokat terminowych, odsetek naliczonych od pożyczek udzielonych innym jednostką z grupy Matexi.

Koszty finansowe to koszty z tytułu odsetek i prowizji od zaciągniętych pożyczek i kredytów, odsetek od sald bankowych rachunków bankowych bieżących odsetek od nieterminowych płatności oraz z tytułu nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 120 z późn. zm), zwaną dalej „Ustawą”, oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Rachunek zysków i strat został sporządzony w układzie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych został sporządzony w wariantcie pośrednim.

Pozostałe

Rejestr dla Spółki prowadzony jest przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Informacja uszczegóławiająca

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami.

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje wymagają znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwia polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony są w bilansie prezentowane oddzielnie.

Porównywalność danych

W sprawozdaniu zastosowano następujące oznaczenia:

- kwota na dzień kończący rok obrotowy oznacza kwotę na 31.12.2025 r.;
- kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy oznacza kwotę na 31.12.2024 r. dla Bilansu oraz Rachunku zysków i strat;
- rok bieżący oznacza okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r.;
- rok poprzedni oznacza okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 r.

Ze względu na zmianę struktury organizacyjnej całej grupy Matexi Polska, w sprawozdaniu zostały ujęte dane porównawcze przekształcone. Przekształcone dane porównawcze zostały zaprezentowane jako trzecia kolumna oznaczona „Przekształcone” w bilansie, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych. Spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. stoi na czele grupy Matexi Polska. Głównym przedmiotem działalności grupy Matexi Polska jest działalność deweloperska. W związku z powyższym zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów, obligacji zostały przeniesione z zobowiązań handlowych do pozycji zobowiązania długoterminowe oraz krótkoterminowe wobec, odpowiednio jednostek pozostałych i powiązanych. Należności z tytułu pożyczek zostały przekwalifikowane na inwestycje. Celem przekwalifikowania jest lepsze odzwierciedlenie działalności całej grupy Matexi.

Sporządzenie sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez ASB Poland sp. z o.o. zgodnie z dokumentami księgowymi i wyjaśnieniami, które zostały dostarczone przez Matexi Polska Holding & Finance S.A. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na warunkach i w zakresie określonymi w umowie z dnia 1 lutego 2024 r. (obowiązującej od dnia 1 stycznia 2024.) zawartej pomiędzy Grupą Matexi Polska oraz ASB Poland sp. z o.o. Osoba podpisująca sprawozdanie finansowe działa jedynie w imieniu i na rzecz ASB Poland Sp. z o.o. w charakterze pełnomocnika, a nie w swoim własnym.

Bilans na dzień 31.12.2025

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN (przekształcone)	PLN
A	AKTYWA TRWAŁE	616 642 243,98	358 849 279,31	7 466 012,66
I	Wartości niematerialne i prawne	10 633,34	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2	Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne	10 633,34	0,00	0,00
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	163 462,77	0,00	0,00
1	Środki trwałe	163 462,77	0,00	0,00
a	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00
c	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00
d	środki transportu	0,00	0,00	0,00
e	inne środki trwałe	163 462,77	0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	513 274,65	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Od jednostek pozostałych	513 274,65	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	606 355 650,00	351 383 266,65	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	606 355 650,00	351 383 266,65	0,00
a	w jednostkach powiązanych	606 355 650,00	351 383 266,65	0,00
	- udziały lub akcje	606 355 650,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	351 383 266,65	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 599 223,22	7 466 012,66	7 466 012,66
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 592 405,00	7 118 497,00	7 118 497,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	6 818,22	347 515,66	347 515,66

Bilans na dzień 31.12.2025

Aktywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN (przekształcone)	PLN
B	AKTYWA OBROTOWE	395 734 881,41	18 576 317,79	369 959 584,44
I	Zapasy	0,00	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4	Towary	0,00	0,00	0,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	20 244 463,55	15 326,49	364 901 677,91
1	Należności od jednostek powiązanych	20 214 091,16	14 755,00	364 901 106,42
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	20 214 091,16	0,00	364 886 351,42
	- do 12 miesięcy	20 214 091,16	0,00	13 503 084,77
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	351 383 266,65
b	inne	0,00	14 755,00	14 755,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek	30 372,39	571,49	571,49
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	28 503,82	571,49	571,49
	- do 12 miesięcy	28 503,82	571,49	571,49
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	253,69	0,00	0,00
c	inne	1 614,88	0,00	0,00
d	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	371 233 695,20	14 088 850,79	585 766,02
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	371 233 695,20	14 088 850,79	585 766,02
a	w jednostkach powiązanych	363 065 314,28	13 503 084,77	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	363 065 314,28	13 503 084,77	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b	w pozostałych jednostkach	357 076,41	413 806,00	413 806,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	357 076,41	413 806,00	413 806,00
c	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 811 304,51	171 960,02	171 960,02
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	885 967,16	171 960,02	171 960,02
	- inne środki pieniężne	6 925 337,35	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 256 722,66	4 472 140,51	4 472 140,51
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
	AKTYWA RAZEM	1 012 377 125,39	377 425 597,10	377 425 597,10

Bilans na dzień 31.12.2025

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN (przekształcone)	PLN
A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	677 248 363,63	1 377 223,42	1 377 223,42
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	606 550 650,00	200 000,00	200 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 177 223,42	906 124,29	906 124,29
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	69 520 490,21	271 099,13	271 099,13
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	335 128 761,76	376 048 373,68	376 048 373,68
I	Rezerwy na zobowiązania	13 092 364,36	7 930 546,00	7 930 546,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 731 169,00	7 930 546,00	7 930 546,00
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 361 195,36	0,00	0,00
	- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowa	1 361 195,36	0,00	0,00
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	84 158 830,31	367 836 072,41	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	79 329 767,09	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	84 158 830,31	288 506 305,32	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	105 264 738,83	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	84 158 830,31	183 241 566,49	0,00
c	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e	inne	0,00	0,00	0,00
III	Zobowiązania krótkoterminowe	237 877 567,09	281 755,27	368 117 827,68
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	29 825 209,96	0,00	79 329 767,09
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	14 405,37	0,00	79 329 767,09
	- do 12 miesięcy	14 405,37	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	79 329 767,09
b	inne	29 810 804,59	0,00	0,00
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00

Bilans na dzień 31.12.2025

Pasywa

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN (przekształcone)	PLN
3	Wobec pozostałych jednostek	208 052 357,13	281 755,27	288 788 060,59
a	środki pozostające na rachunkach powierniczych	0,00	0,00	0,00
b	kredyty i pożyczki	100 022 560,16	0,00	0,00
c	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 843 031,89	226 367,19	0,00
d	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
e	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 798 855,34	46 660,00	288 732 672,51
	- do 12 miesięcy	1 798 855,34	46 660,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	288 732 672,51
f	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
g	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
h	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 387 740,74	0,00	0,00
i	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
j	inne	169,00	8 728,08	55 388,08
4	Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
	- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
	- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
	PASYWA RAZEM	1 012 377 125,39	377 425 597,10	377 425 597,10

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025

- wersja porównawcza

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN (przekształcone)	PLN
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	53 641 083,85	30 195 313,41	30 542 736,63
	- od jednostek powiązanych	53 631 961,96	30 195 313,41	30 195 313,41
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	53 641 083,85	30 195 313,41	30 542 736,63
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	51 415 694,16	29 305 841,61	29 693 092,61
I	Amortyzacja	99 942,38	0,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	205 393,10	0,00	0,00
III	Usługi obce	40 503 223,47	29 304 888,61	29 692 139,61
IV	Podatki i opłaty, w tym:	19 212,29	953,00	953,00
	- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	8 097 848,03	0,00	0,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 598 180,21	0,00	0,00
	- emerytalne	0,00	0,00	0,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	891 894,68	0,00	0,00
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 225 389,69	889 471,80	849 644,02
D	Pozostałe przychody operacyjne	4,08	11,11	11,11
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	4,08	11,11	11,11
E	Pozostałe koszty operacyjne	82 342,92	0,00	0,00
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	82 342,92	0,00	0,00
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	2 143 050,85	889 482,91	849 655,13
G	Przychody finansowe	71 339 584,82	347 423,22	0,00
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	71 020 754,37	0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych, w tym:	71 020 754,37	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
b	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki, w tym:	318 829,83	347 423,22	0,00
	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V	Inne	0,62	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	2 635 430,46	387 251,00	0,00
I	Odsetki, w tym:	7,10	0,00	0,00
	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	2 626 729,59	387 251,00	0,00
IV	Inne	8 693,77	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	70 847 205,21	849 655,13	849 655,13
J	Podatek dochodowy	1 326 715,00	578 556,00	578 556,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	69 520 490,21	271 099,13	271 099,13

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025-31.12.2025	Za okres 01.01.2024-31.12.2024
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 377 223,42	1 106 124,29
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu, po korektach	1 377 223,42	1 106 124,29
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	200 000,00	200 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	606 350 650,00	0,00
a	zwiększenia	606 350 650,00	0,00
-	emisja udziałów	606 350 650,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	606 550 650,00	200 000,00
2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	906 124,29	875 669,96
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	271 099,13	30 454,33
a	zwiększenia	271 099,13	30 454,33
-	z podziału zysku (ustawowo)	271 099,13	30 454,33
2.2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 177 223,42	906 124,29
3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na początek okresu	0,00	0,00
3.1.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości na koniec okresu	0,00	0,00
4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	271 099,13	30 454,33
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	271 099,13	30 454,33
-	zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	0,00	0,00
-	korekty błędów	0,00	0,00
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	271 099,13	30 454,33
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	271 099,13	30 454,33
-	pokrycie straty z lat ubiegłych	0,00	0
-	przeniesienie na kapitał zapasowy	271 099,13	30 454,33
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a	zwiększenia	0,00	0,00
b	zmniejszenia	0,00	0,00
-	pokrycie straty z zysków lat ubiegłych	0,00	0,00
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6	Wynik netto	69 520 490,21	271 099,13
a	Zysk netto	69 520 490,21	271 099,13
b	Strata netto	0,00	0,00
c	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu	677 248 363,63	1 377 223,42
III	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	677 248 363,63	1 377 223,42

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 (przekształcone)	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	69 520 490,21	271 099,13	271 099,13
II	Korekty razem	(88 307 706,15)	(10 373 127,19)	(2 458 923,27)
1	Amortyzacja	99 942,38	0,00	0,00
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(79 111 774,43)	(5 162 553,08)	0,00
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	5 161 818,36	4 199 681,00	4 199 681,00
6	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7	Zmiana stanu należności	(20 742 411,71)	5 417,51	(70 270 911,49)
8	Zmiana stanu zob. krótkoterm., z wyjątkiem pożyczek i kredytów	8 145 782,37	(1 362 656,57)	71 210 691,32
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 917 792,71)	(8 440 267,05)	(7 985 635,10)
10	Inne korekty	56 729,59	387 251,00	387 251,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	(18 787 215,94)	(10 102 028,06)	(2 187 824,14)
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I	Wpływy	95 263 482,95	65 589 358,70	0,00
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3	Z aktywów finansowych, w tym:	95 263 482,95	65 589 358,70	0,00
a	w jednostkach powiązanych	94 944 653,12	65 241 935,48	0,00
b	w pozostałych jednostkach	318 829,83	347 423,22	0,00
	- odsetki	318 829,83	347 423,22	0,00
4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	52 459 038,50	105 403 084,77	0,00
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	274 038,49	0,00	0,00
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3	Na aktywa finansowe, w tym:	52 185 000,01	105 403 084,77	0,00
a	w jednostkach powiązanych	52 185 000,01	105 403 084,77	0,00
b	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	42 804 444,45	(39 813 726,07)	0,00

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
metoda pośrednia

Lp.	Tytuł	Za okres 01.01.2025- 31.12.2025	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024 (przekształcone)	Za okres 01.01.2024- 31.12.2024
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I	Wpływy	38 460 000,00	170 749 473,23	0,00
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2	Kredyty i pożyczki	38 460 000,00	85 749 473,23	0,00
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	85 000 000,00	0,00
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II	Wydatki	54 837 884,02	123 021 543,24	0,00
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4	Spłaty kredytów i pożyczek	30 272 178,67	101 469 734,40	0,00
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8	Odsetki	24 565 705,35	21 551 808,84	0,00
9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(16 377 884,02)	47 727 929,99	0,00
D	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III ± B.III ± C.III)	7 639 344,49	(2 187 824,14)	(2 187 824,14)
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	7 639 344,49	(2 187 824,14)	(2 187 824,14)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	171 960,02	2 359 784,16	2 359 784,16
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	7 811 304,51	171 960,02	171 960,02
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00		0,00

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym brutto

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						Za okres 01.01.2025-31.12.2025		Za okres 01.01.2024-31.12.2024	
		Art..	poz.	pkt.	lit.	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:	Ogółem:	w tym z zysków kapitałowych:
A	Zysk (strata) brutto za dany rok					70 847 205,21	0,00	849 655,13	0,00
B	Przychody zwolnione z opodatkowania					0,00	0,00	0,00	0,00
C	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym					89 810 262,63	0,00	127 793,20	0,00
1)	Naliczone, lecz nieotrzymane odsetki	12	4	2		20 457 558,80	0,00	0,00	0,00
2)	Wycena	16				(1 668 054,47)	0,00	127 793,20	0,00
3)	Dywidenda	16				71 020 754,37	0,00	0,00	0,00
4)	Wycena bilansowa	16				3,93			
D	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych					0,00	0,00	1 086 622,08	0,00
1)	Odsetki zapłacone	16	1	11		0,00	0,00	1 086 622,08	0,00
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów					734 197,74	0,00	0,00	0,00
1)	Podróże, użytkowanie samochodów, PFRON, inne	16				734 197,74	0,00	0,00	0,00
F	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku					17 281 773,09	0,00	4 600 175,07	0,00
1)	Niezapłacone odsetki	16	1	11		2 238 352,50	0,00	4 558 592,88	0,00
2)	Rezerwy na koszty	16				2 578 549,36	0,00	0,00	0,00
3)	Niezapłacone odsetki od obligacji	15c	1			6 777 976,00	0,00	41 582,19	0,00
4)	Wycena obligacji					38 155,96		0,00	
5)	Koszty finansowania dłużnego ponad limit					5 648 739,27	0,00	0,00	0,00
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych					0,00	0,00	4 304 954,07	0,00
1)	Koszty poprzedniego roku (rezerwy)	12	1	5	a	0,00	0,00	1 304 954,07	0,00
2)	Zapłacone odsetki (obligacje)	16				0,00	0,00	3 000 000,00	0,00
H	Strata z lat ubiegłych					0,00	0,00	2 103 705,01	0,00
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania						0,00	0,00	0,00
J	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym					(947 086,59)	0,00	0,00	0,00
K	Podatek dochodowy					0,00	0,00	0,00	0,00

NOTA 1

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne	Prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych	Oprogramowanie komputerowe	Inne	Zaliczki	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
	WARTOŚĆ BRUTTO								
1	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 365,00	0,00	11 365,00
a	zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 365,00	0,00	11 365,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 365,00	0,00	11 365,00
	UMORZENIE								
5	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731,66	0,00	731,66
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731,66	0,00	731,66
7	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	731,66	0,00	731,66
	ODPISY AKTUALIZUJĄCE								
9	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Wartość netto na dzień 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Wartość netto na dzień 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 633,34	0,00	10 633,34

NOTA 2

ŚRODKI TRWAŁE

Zmiany w środkach trwałych

Lp.	Tytuł	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale, prawa do lokalu i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
	Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	64 834,85	0,00	197 838,64	262 673,49
a	zakup środków trwałych	0,00	0,00	64 834,85	0,00	172 766,73	237 601,58
b	modernizacja	0,00	0,00	0,00	0,00	25 071,91	25 071,91
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	64 834,85	0,00	197 838,64	262 673,49
	Umorzenie						
1	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	64 834,85	0,00	34 375,87	99 210,72
a	amortyzacja za okres	0,00	0,00	64 834,85	0,00	34 375,87	99 210,72
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	64 834,85	0,00	34 375,87	99 210,72
	Odpisy aktualizujące						
5	Stan na 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	utworzenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Stan na 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Wartość netto na dzień 01.01.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Wartość netto na dzień 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	163 462,77	163 462,77

NOTA 3

WARTOŚĆ NIEAMORTYZOWANYCH LUB NIEUMARZANYCH PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ ŚRODKÓW TRWAŁYCH, UŻYWANYCH NA PODSTAWIE UMÓW NAJMU, DZIERŻAWY I INNYCH UMÓW, W TYM Z TYTUŁU UMÓW LEASINGU

Zmiany w środkach trwałych w budowie

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
1	Środki trwałe używane na podstawie umów dzierżawy	121 813,00	0,00
2	Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	3 549 241,18	0,00

NOTA 4**NAKŁADY NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE**

Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Lp.	Tytuł	poniesione w bieżącym okresie	planowane do poniesienia
		PLN	PLN
1	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe	274 038,49	0,00
a	w tym na ochronę środowiska	0,00	0,00

NOTA 5

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Inwestycje długoterminowe

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025			
		Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia (dane przekształcone)	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
2	Zwiększenia	0,00	606 355 650,00	0,00	606 355 650,00
a	nabycie udziałów - zakup	0,00	5 000,00	0,00	5 000,00
b	nabycie udziałów - wniesienie aportem	0,00	606 350 650,00	0,00	606 350 650,00
3	Zmniejszenia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
4	Bilans zamknięcia	0,00	606 355 650,00	0,00	606 355 650,00

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024			
		Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	321 057,00	0,00	321 057,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	321 057,00	0,00	321 057,00
a	realizacja zabezpieczenia	0,00	321 057,00	0,00	321 057,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 (dane przekształcone)			
		Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	Razem inwestycje długoterminowe
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	321 057,00	0,00	321 057,00
2	Zwiększenia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
	przekwalifikowanie	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
3	Zmniejszenia	0,00	321 057,00	0,00	321 057,00
a	realizacja zabezpieczenia	0,00	321 057,00	0,00	321 057,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65

Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025			
		Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia (dane przekształcone)	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
2	Zwiększenia	606 355 650,00	0,00	0,00	606 355 650,00
a	udzielenie pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
b	nabycie udziałów - zakup	5 000,00	0,00	0,00	5 000,00
c	nabycie udziałów - wniesienie aportem	606 350 650,00	0,00	0,00	606 350 650,00
3	Zmniejszenia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
4	Bilans zamknięcia	606 355 650,00	0,00	0,00	606 355 650,00

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024			
		Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	321 057,00	321 057,00
2	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	321 057,00	321 057,00
a	realizacja zabezpieczenia	0,00	0,00	321 057,00	321 057,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 (dane przekształcone)			
		Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	321 057,00	321 057,00
2	Zwiększenia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
a	przekwalifikowanie	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
3	Zmniejszenia	0,00	0,00	321 057,00	321 057,00
a	realizacja zabezpieczenia	0,00	0,00	321 057,00	321 057,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65

NOTA 6**ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE****Zmiany w środkach pieniężnych i innych aktywach pieniężnych**

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2	Środki pieniężne na rachunkach bankowych, w tym :	885 967,16	171 960,02
	- na rachunkach w PLN, bez rachunku VAT	885 967,16	171 960,02
3	Inne środki pieniężne	6 925 337,35	0,00
4	Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
	RAZEM	7 811 304,51	171 960,02

Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025		
		Udzielone pożyczki	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia (dane przekształcone)	13 503 084,77	413 806,00	13 916 890,77
2	Zwiększenia	438 147 932,10	0,00	438 147 932,10
a	przekwalifikowanie pożyczek na krótkoterminowe aktywa finansowe	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
b	naliczenie odsetek	34 510 176,60	0,00	34 510 176,60
c	udzielenie pożyczki	52 254 488,85	0,00	52 254 488,85
3	Zmniejszenia	88 585 702,59	56 729,59	88 642 432,18
a	spłata kapitału pożyczki	74 533 084,78	0,00	74 533 084,78
b	spłata odsetek	14 052 617,81	0,00	14 052 617,81
c	spadek wartości rynkowej	0,00	56 729,59	56 729,59
4	Bilans zamknięcia	363 065 314,28	357 076,41	363 422 390,69

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024		
		Udzielone pożyczki	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	480 000,00	480 000,00
2	Zwiększenia	0,00	321 057,00	321 057,00
a	przekwalifikowanie	0,00	321 057,00	321 057,00
3	Zmniejszenia	0,00	387 251,00	387 251,00
a	zmiana wartości godziwej instrumentu pochodnego	0,00	387 251,00	387 251,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	413 806,00	413 806,00

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2024 (dane przekształcone)		
		Udzielone pożyczki	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	480 000,00	480 000,00
2	Zwiększenia	13 503 084,77	321 057,00	13 824 141,77
a	przekwalifikowanie	13 503 084,77	321 057,00	321 057,00
3	Zmniejszenia	0,00	387 251,00	387 251,00
a	zmiana wartości godziwej instrumentu pochodnego	0,00	387 251,00	387 251,00
4	Bilans zamknięcia	13 503 084,77	413 806,00	13 916 890,77

Matexi Polska Holding & Finance
Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31.12.2025



NOTA 7
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych i pozostałych

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025			Stan na 31.12.2024 (przekształcone)			Stan na 31.12.2024		
		wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Należności od jednostek powiązanych, z tego:	20 214 091,16	0,00	20 214 091,16	14 755,00	0,00	14 755,00	364 901 106,42	0,00	364 901 106,42
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	20 214 091,16	0,00	20 214 091,16	0,00	0,00	0,00	364 886 351,42	0,00	364 886 351,42
	- do 12 miesięcy	20 214 091,16	0,00	20 214 091,16	0,00	0,00	0,00	13 503 084,77	0,00	13 503 084,77
	- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	351 383 266,65	0,00	351 383 266,65
b	inne		0,00	0,00	14 755,00	0,00	14 755,00	14 755,00	0,00	14 755,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności od pozostałych jednostek, z tego:	30 372,39	0,00	30 372,39	571,49	0,00	571,49	571,49	0,00	571,49
a	z tytułu dostaw i usług, w tym o okresie spłaty:	28 503,82	0,00	28 503,82	571,49	0,00	571,49	571,49	0,00	571,49
	- do 12 miesięcy	28 503,82	0,00	28 503,82	571,49	0,00	571,49	571,49	0,00	571,49
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	253,69	0,00	253,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne	1 614,88	0,00	1 614,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	20 244 463,55	0,00	20 244 463,55	15 326,49	0,00	15 326,49	364 901 677,91	0,00	364 901 677,91

Struktura wiekowa należności z tytułu dostaw i usług

Lp.	Struktura wiekowa	Stan na 31.12.2025			Stan na 31.12.2024 (przekształcone)			Stan na 31.12.2024		
		Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto	wartość brutto	odpisy aktualizujące	wartość netto	Ogółem w wartości brutto	Odpisy aktualizujące	Ogółem w wartości netto
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Bieżące, z tego:	20 160 977,75	0,00	20 160 977,75	571,49	0,00	571,49	364 901 677,91	0,00	364 901 677,91
a	od jednostek powiązanych	20 137 956,32	0,00	20 137 956,32	0,00	0,00	0,00	364 901 106,42	0,00	364 901 106,42
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	23 021,43	0,00	23 021,43	571,49	0,00	571,49	571,49	0,00	571,49
2	Przeterminowane, z tego:	81 617,23	0,00	81 617,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	od jednostek powiązanych	76 134,84	0,00	76 134,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 90 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 91-180 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 181-360 dni	76 134,84	0,00	76 134,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 360 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	od pozostałych jednostek	5 482,39	0,00	5 482,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- do 90 dni	5 261,99	0,00	5 261,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 91-180 dni	220,40	0,00	220,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- 181-360 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 360 dni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	20 242 594,98	0,00	20 242 594,98	571,49	0,00	571,49	364 901 677,91	0,00	364 901 677,91

NOTA 8

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne (aktywa)

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 592 405,00	7 118 497,00
2	Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	6 818,22	347 515,66
a	Koszty emisji obligacji	6 818,22	43 428,88
b	Koszty kredytu	0,00	304 086,78
	RAZEM	9 599 223,22	7 466 012,66

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

Lp.	Tytuł	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 254 720,63	4 472 140,51
a	Koszty gwarancji dotyczące wyemitowanych obligacji	4 077 023,05	3 989 052,00
b	Koszty związane z zaciągnięciem kredytu	170 131,11	481 484,49
c	Czynsz najmu	0,00	1 604,02
e	Ubezpieczenia OC	7 113,27	0,00
f	Materiały marketingowe	453,20	0,00
2	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	RAZEM	4 254 720,63	4 472 140,51

NOTA 9**STRUKTURA ORAZ ZMIANY KAPITAŁÓW PODSTAWOWEGO I POZOSTAŁYCH****Struktura własnościowa kapitału i procent posiadanych udziałów**

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy Spółki wynosi 606 550 650,00 złotych i dzieli się na 12 131 013 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy.

Struktura własności kapitału zakładowego Spółki na dzień bilansowy została przedstawiona w tabeli poniżej.

Udziałowiec	Wartość udziałów	Udział % w kapitale zakładowym	Udział % w liczbie głosów
	PLN		
Matexi NV	598 010 500,00	98,6%	98,6%
Marek Straszak	8 540 150,00	1,4%	1,4%
RAZEM	606 550 650,00	100,0%	100,0%

Kapitał zapasowy

Wyszczególnienie	Wartość
	PLN
Stan na 01.01.2025	906 124,29
Zwiększenia	271 099,13
Zmniejszenia	0,00
Stan na 31.12.2025	1 177 223,42

NOTA 10**PODZIAŁ ZYSKU/POKRYCIA STRATY****Proponowany podział zysku/pokrycia straty**

Zysk netto za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wyniósł 69 520 490,21 zł. Zarząd Spółki proponuje pozostawienie zysku jako niepodzielony w Spółce.

Podział wyniku z roku poprzedniego

Dnia 30.06.2025 Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za okres od dnia 01.01.2024 r. do dnia 31.12.2024 r. w wysokości 271 099,13 zł:

- zysk wynoszący 271 099,13 został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki

NOTA 11

REZERWY

Zmiany w rezerwach na świadczenia emerytalne i podobne

Lp.	Tytuł	długoterminowe	krótkoterminowe	RAZEM
		PLN	PLN	PLN
1	Bilans otwarcia	0,00	0,00	0,00
2	Utworzenie rezerw	0,00	5 373 946,47	5 373 946,47
a	rezerwa na premię	0,00	4 391 248,08	4 391 248,08
b	rezerwa urlopowa	0,00	982 698,39	982 698,39
3	Rozwiązania rezerw	0,00	4 012 751,11	4 012 751,11
a	rezerwa na premię	0,00	3 370 250,07	3 370 250,07
b	rezerwa urlopowa	0,00	642 501,04	642 501,04
4	Wykorzystanie rezerw	0,00	0,00	0,00
4	Bilans zamknięcia	0,00	1 361 195,36	1 361 195,36

Matexi Polska Holding & Finance
Spółka Akcyjna
Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31.12.2025



NOTA 12
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania finansowe i pozostałe- struktura czasowa

Lp.	Tytuł według pozycji bilansu	Stan na 31.12.2025				Stan na 31.12.2024 (przekształcone)				Stan na 31.12.2024			
		do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	do 1 roku (krótkoterminowe)	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Wobec jednostek powiązanych	29 810 804,59	0,00	0,00	0,00	0,00	79 329 767,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	29 810 804,59	0,00	0,00	0,00	0,00	79 329 767,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Wobec pozostałych jednostek	199 865 761,05	84 158 830,31	0,00	0,00	235 095,27	288 506 305,32	0,00	0,00	55 388,08	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	100 022 560,16	0,00	0,00	0,00	0,00	105 264 738,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	99 843 031,89	84 158 830,31	0,00	0,00	226 367,19	183 241 566,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	inne zobowiązania finansowe, w tym z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d	inne	169,00	0,00	0,00	0,00	8 728,08	0,00	0,00	0,00	55 388,08	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	229 676 565,64	84 158 830,31	0,00	0,00	235 095,27	367 836 072,41	0,00	0,00	55 388,08	0,00	0,00	0,00

NOTA 13

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług według okresu przeterminowania

Lp.	Wiek w dniach	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024 (przekształcone)	Stan na 31.12.2024
		PLN	PLN	PLN
1	Bieżące, z tego:	1 673 182,24	46 660,00	368 117 827,68
a	wobec jednostek powiązanych	14 405,37	0,00	79 329 767,09
b	wobec pozostałych jednostek	1 658 776,87	46 660,00	288 788 060,59
2	Przeterminowane, z tego:	140 078,47	0,00	0,00
a	wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
b	wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c	wobec pozostałych jednostek	140 078,47	0,00	0,00
	- do 90 dni	139 578,47	0,00	0,00
	- od 91 do 180 dni	500,00	0,00	0,00
	- od 181 do 360 dni	0,00	0,00	0,00
	- powyżej 360	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	1 813 260,71	46 660,00	368 117 827,68

NOTA 14**INSTRUMENTY FINANSOWE ZABEZPIECZAJĄCE****1. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym, w tym dotyczące zabezpieczenia podstawowych rodzajów planowanych transakcji oraz uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań**

Celem polityki zarządzania ryzykiem finansowym Spółki jest ograniczenie negatywnego wpływu wahań rynkowych na wynik finansowy, przepływy pieniężne oraz wartość aktywów i zobowiązań. Spółka identyfikuje, ocenia i monitoruje ryzyka wynikające przede wszystkim ze zmian stóp procentowych.

Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej wynika z faktu, że wszystkie zobowiązania i należności finansowe Spółki są oprocentowane według zmiennych stawek rynkowych (WIBOR 1M, WIBOR 3M, WIBOR 6M), co wpływa na poziom kosztów i przychodów finansowych.

- Struktura finansowania udzielonego według typu oprocentowania: Finansowanie o zmiennej stopie procentowej: 100% (wartość: 363 065 314,28 zł)

- Struktura finansowania otrzymanego według typu oprocentowania: Finansowanie o zmiennej stopie procentowej: 100% (wartość: 313 835 226,95 zł)

Spółka monitoruje ekspozycję na zmiany rynkowych stóp procentowych. Na dzień bilansowy Spółka stosuje instrumenty pochodne zabezpieczające ryzyko stopy procentowej:

Hedging stóp procentowych (CAP) w banku BNP Paribas Polska S.A. na kwotę 50.000.000 PLN (Seria A pierwszej emisji obligacji)

Hedging stóp procentowych (CAP) w banku Pekao S.A. na kwotę 100.000.000 PLN (brak powiązania z konkretną emisją obligacji)

Ryzyko kursu walutowego – brak zobowiązań i należności finansowych udzielonych czy otrzymanych w walucie obcej

2. Zabezpieczenie wartości godziwej, przepływów pieniężnych lub udziałów w aktywach netto jednostek zagranicznych

Rodzaj zabezpieczenia	Wartość godziwa instrumentu zabezpieczającego na dzień bilansowy	Charakterystyka zabezpieczanego rodzaju ryzyka
	PLN	
Hedging stóp procentowych (CAP) w banku BNP Paribas Polska S.A.	436,00	Ryzyko stopy procentowej
Hedging stóp procentowych (CAP) w banku Pekao S.A.	356 640,41	Ryzyko stopy procentowej

NOTA 15

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE

Zmiany w innych rozliczeniach międzyokresowych biernych

Rozliczenia międzyokresowe bierne z dnia 31.12.2025 zaprezentowano w zobowiązaniach handlowych wobec pozostałych do 12 miesięcy

NOTA 16

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Wykaz zobowiązań warunkowych zabezpieczonych na majątku Spółki
(ze wskazaniem charakteru i formy zabezpieczenia)

Lp.	Rodzaj zobowiązania warunkowego	Kwota zobowiązania	Zabezpieczenie na majątku	
			Charakter i forma zabezpieczenia	Wartość
		PLN		PLN
1	Umowa kredytu z BNP Paribas Bank Polska S.A. z dnia 20 października 2021 roku	100 000 000,00	Hipoteka na nieruchomościach Matexi Polska Sp. z o.o.	75 000 000,00
2			Umowy Gwarancji	50 000 000,00
3	Umowa kredytu z Bankiem Pekao S.A. z dnia 28 października 2022r. (jako współdłużnik solidarny)	30 000 000,00	Hipoteka na nieruchomościach Matexi Polska Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. k.	60 000 000,00
4	Umowa kredytu z ING Bankiem Śląskim S.A. z dnia 19 grudnia 2024r. (jako współkredytobiorca)	80 000 000,00	Hipoteka na nieruchomościach Matexi Polska Sp. z o.o.	120 000 000,00
5			Podporządkowanie pożyczki wewnętrznej	30 000 000,00
	RAZEM	210 000 000,00		335 000 000,00

Komentarz

Poza wyżej wymienionymi, Spółka posiada jeszcze poniższe zobowiązania warunkowe z tytułu posiadanych finansowań:

- Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (Art. 777 K.P.C.),
- Pełnomocnitwa do rachunków bankowych,
- Umowy podporządkowania pożyczek od podmiotów powiązanych,
- Każde pełnomocnictwa udzielone na rzecz kredytodawcy oraz każde inne zabezpieczenie udzielone na rzeczy kredytodawcy w związku lub na podstawie dowolnego dokumentu finansowego.

NOTA 17

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW -
STRUKTURA RZECZOWA

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów - struktura rzeczowa

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024-31.12.2024 (dane przekształcone)
		PLN	PLN	PLN
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	53 641 083,85	30 542 736,63	30 195 313,41
a	Usługi deweloperskie i zarządzanie projektami	18 636 791,90	0,00	0,00
b	Przychody związane z udzielaniem finansowania	407 671,39	0,00	0,00
c	Odsetki od udzielonych pożyczek	34 510 176,60	30 195 313,41	30 195 313,41
d	Inne	86 443,96	0,00	0,00
e	Odsetki bankowe otrzymane	0,00	347 423,22	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności), w tym:	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	53 641 083,85	30 542 736,63	30 195 313,41

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów - struktura terytorialna

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024-31.12.2024 (dane przekształcone)
		PLN	PLN	PLN
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów (rynki geograficzne)	53 641 083,85	30 542 736,63	30 195 313,41
a	kraj	53 624 389,78	30 542 736,63	30 195 313,41
b	Unia Europejska	16 694,07	0,00	0,00
2	Przychody netto ze sprzedaży towarów (rynki geograficzne)	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	53 641 083,85	30 542 736,63	30 195 313,41

Komentarz

Jednostka nie zaniechała w roku obrotowym żadnych przychodów ani kosztów i nie przewiduje zaniechania ich w roku następnym.

NOTA 18

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Zmiany w pozostałych przychodach operacyjnych

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Dotacje	0,00	0,00
3	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
4	Pozostałe, w tym:	4,08	11,11
a	inne	4,08	11,11
	RAZEM	4,08	11,11

NOTA 19

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Zmiany w pozostałych kosztach operacyjnych

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN
1	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
3	Pozostałe, w tym:	82 342,92	0,00
a	utworzenie rezerw pozostałych	0,00	0,00
b	darowizny	82 252,03	0,00
c	inne	90,89	0,00
d	zdarzenia losowe	0,00	0,00
	RAZEM	82 342,92	0,00

NOTA 20

PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody z odsetek

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2025-31.12.2025			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	-od jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	od jednostek pozostałych	318 829,83	0,00	0,00	0,00
	-odsetki bankowe i inne	318 829,83	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	318 829,83	0,00	0,00	0,00

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2024-31.12.2024 (dane przekształcone)			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	-od jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	od jednostek pozostałych	347 423,22	0,00	0,00	0,00
	-odsetki bankowe i inne	347 423,22	0,00	0,00	0,00
3	Należności		0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	347 423,22	0,00	0,00	0,00

Lp.	Rodzaj aktywów	Przychody z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2024-31.12.2024			
		Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz niezrealizowane		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
	-od jednostek zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
2	od jednostek pozostałych	0,00	0,00	0,00	0,00
	-odsetki bankowe i inne	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Należności	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Środki pieniężne	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Inne aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Inne przychody finansowe

Lp.	Tytuł	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2024-31.12.2024 (dane przekształcone)
		PLN	PLN	PLN
1	Rozwiązanie rezerw, z tytułu:	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	0,62	0,00	0,00
	RAZEM	0,62	0,00	0,00

Koszty z tytułu odsetek

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2025-31.12.2025			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c	zobowiązania finansowe inne	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne	7,10	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	7,10	0,00	0,00	0,00

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2024-31.12.2024 (dane przekształcone)			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c	zobowiązania finansowe inne	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w roku obrotowym 01.01.2024-31.12.2024			
		Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz niezapłacone		
			do 3 miesięcy	od 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Zobowiązania przeznaczone do obrotu	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Długoterminowe zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
a	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
b	dłużne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00	0,00
c	zobowiązania finansowe inne	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inne pasywa	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Aktualizacja wartości inwestycji

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 31.12.2024 (dane przekształcone)
		PLN	PLN	PLN
1	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2	Inwestycje krótkoterminowe	2 626 729,59	0,00	387 251,00
a	inne aktywa finansowe	2 626 729,59	0,00	387 251,00
	RAZEM	2 626 729,59	0,00	387 251,00

Inne koszty finansowe

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2024- 31.12.2024 (dane przekształcone)
		PLN	PLN	PLN
1	Utworzenie rezerw, z tytułu:	0,00	0,00	0,00
2	Pozostałe, w tym:	8 693,77	0,00	0,00
a	nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	8 693,77	0,00	0,00
	- ujemne różnice kursowe zrealizowane z br.	8 693,77	0,00	0,00
	RAZEM	8 693,77	0,00	0,00

NOTA 21

AKTYWA I REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł ujemnych różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025	Kwota różnicy przejściowej		Aktywa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2024
		Stan na 31.12.2025	stawka podatku		Stan na 31.12.2024	stawka podatku	
		PLN		PLN	PLN		PLN
1	Odniesione na wynik finansowy						
a	z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek	29 810 804,59	19%	5 664 053,00	27 572 452,09	19%	5 238 766,00
b	rezerwy na premie	1 020 998,01	19%	193 990,00	0,00	19%	0,00
c	rezerwy na urlopy	340 197,35	19%	64 637,00	0,00	19%	0,00
d	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług - ogólne	1 223 695,76	19%	232 502,00	46 660,00	19%	8 865,00
e	rezerwy pozostałe z tyt. dostaw i usług - projektowe	40 318,24	19%	7 660,00	0,00	19%	0,00
c	koszty finansowania dłużnego	9 820 168,87	19%	1 865 832,00	4 171 429,60	19%	792 572,00
e	strata podatkowa z lat ubiegłych	5 957 273,26	19%	1 131 882,00	5 070 395,55	19%	963 375,00
h	wycena hedging	2 272 891,67	19%	431 849,00	604 837,20	19%	114 919,00
2	RAZEM odniesione na wynik finansowy	50 486 347,75		9 592 405,00	37 465 774,44		7 118 497,00
3	Odniesionych na kapitał własny, w tym:	0,00		0,00	0,00		0,00
4	RAZEM odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
5	RAZEM	50 486 347,75		9 592 405,00	37 465 774,44		7 118 497,00
	odpis aktualizujący wartość aktywów			0,00			0,00
	wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego wykazanych w bilansie			9 592 405,00			7 118 497,00

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Lp.	Tytuł dodatnich różnic przejściowych	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2025	Kwota różnicy przejściowej		Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na 31.12.2024
		Stan na 31.12.2025	stawka podatku		Stan na 31.12.2024	stawka podatku	
		PLN		PLN	PLN		PLN
1	Odniesione na wynik finansowy						
a	należności z tyt. naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych + commitment fee	60 744 860,44	19%	11 541 523,00	40 287 301,64	19%	7 654 587,00
b	wycena obligacji w SCN	998 137,80	19%	189 646,00	1 452 417,77	19%	275 959,00
c	przychody przyszłych okresów	0,00	19%	0,00	0,00	19%	0,00
2	RAZEM odniesienie na wynik finansowy	61 742 998,24		11 731 169,00	41 739 719,41		7 930 546,00
3	Odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
4	RAZEM odniesione na kapitał własny	0,00		0,00	0,00		0,00
	RAZEM	61 742 998,24		11 731 169,00	41 739 719,41		7 930 546,00

NOTA 22**KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW W WALUTACH OBCYCH**

Lp.	Tytuł	31.12.2025
1	kurs EUR, tabela nr 251/A/NBP/2025 z dnia 2025-12-31	4,2267

Lp.	Tytuł	31.12.2024
1	kurs EUR, tabela nr 252/A/NBP/2024 z dnia 2024-12-31	4,2730

Do wyceny transakcji ujętych w rachunku zysków i strat zastosowano kursy wymiany walut obowiązujące na dzień dokonania transakcji zgodnie z zasadami opisanymi we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

NOTA 23

OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Lp.	Tytuł	31.12.2025	31.12.2024 (dane przekształcone)	31.12.2024
		PLN	PLN	PLN
	Środki pieniężne	7 811 304,51	171 960,02	171 960,02
1	Środki pieniężne w banku	885 967,16	171 960,02	171 960,02
2	Lokaty bankowe	6 925 337,35	0,00	0,00
	Ekwiwalenty środków pieniężnych	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	7 811 304,51	171 960,02	171 960,02

Wyjaśnienie przyczyn znaczących różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami

Lp.	Tytuł	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024 (dane przekształcone)	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN	PLN
1	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych wykazane w rachunku przepływów pieniężnych wynikają z następujących pozycji:	0,00	0,00	0,00
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(79 111 774,43)	(5 162 552,78)	0,00
	- odsetki od udzielonych pożyczek	(34 510 177,08)	(30 115 179,41)	0,00
	- odsetki od kredytów	8 323 681,83	7 268 050,45	0,00
	- odsetki od pożyczek otrzymanych	3 602 090,02	7 333 880,01	0,00
	- odsetki od dłużnych papierów wartościowych	14 812 215,00	10 698 119,39	0,00
	- dywidendy otrzymane	(71 020 754,37)	0,00	0,00
	- odsetki otrzymane (bankowe, inne)	(318 829,83)	(347 423,22)	0,00
3	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	0,00	0,00	0,00
4	Zmiana stanu rezerw	5 161 818,36	4 199 681,00	4 199 681,00
	- zmiana stanu rezerw wynikająca z bilansu	5 161 818,36	4 199 681,00	4 199 681,00
5	Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
6	Zmiana należności wynika z następujących pozycji:	(20 742 411,71)	5 417,51	(70 270 911,49)
	- zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(20 229 137,06)	5 417,51	(70 270 911,49)
	- zmiana stanu należności długoterminowych wynikająca z bilansu	(513 274,65)	0,00	0,00
7	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	8 145 782,37	(1 362 656,57)	71 210 691,32
	- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	8 145 782,37	(1 362 656,57)	71 210 691,32
8	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 917 792,71)	(8 440 267,05)	(7 985 635,10)
	- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych wynikająca z bilansu	(1 917 792,71)	(8 440 267,05)	(7 985 635,10)
9	Na wartość pozycji "inne korekty" składają się:	56 729,59	387 251,00	387 251,00
	- aktualizacja wartości aktywów finansowych	56 729,59	387 251,00	387 251,00

NOTA 24

ZATRUDNIENIE

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe, w przeliczeniu na pełne etaty.

Lp.	Specyfikacja	Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym kończącym	
		31.12.2025	31.12.2024
		pełne etaty	pełne etaty
1	Pracownicy ogółem, z tego:	45,58	0
	– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	45,58	0

NOTA 25

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZADZAJĄCYCH I NADZORCZYCH - WYPŁACONE I NALEŻNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie wypłacone w roku obrotowym kończącym		Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Członkowie Zarządu Spółki	324 600,01	0,00	0,00	0,00
2	Członkowie Rady Nadzorczej Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	324 600,01	0,00	0,00	0,00

Komentarz:

Na dzień 31.12.2025 nie występują należne wynagrodzenia dla członków organów zarządzających i nadzorczych.

NOTA 26

INFORMACJE O POŻYCZKACH, GWARANCJACH I PORĘCZENIACH UDZIELONYCH OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZADZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zadłużenia na koniec roku		Zobowiązania zaciągnięte w imieniu osób wchodzących w skład organów tytułem gwarancji i poręczeń	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
		PLN	PLN	PLN	PLN
1	Członkowie Zarządu Spółki	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00

Komentarz:

Spółka nie udzieliła pożyczek, gwarancji ani poręczeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

NOTA 27

INFORMACJE O ISTOTNYCH ZDARZENIACH, JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU BILANSOWYM, A NIEUWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Nie dotyczy.

NOTA 28

ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka w ciągu roku zmieniała politykę rachunkowości w następujących kwestiach :

1) Środki trwałe

- niskocenne środki trwałe o wartości początkowej do 1.000 zł są jednorazowo ujmowane w kosztach działalności w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania, bez konieczności wprowadzania do ewidencji środków trwałych oraz bez dokonywania amortyzacji.

- niskocenne składniki majątku spełniające definicję środka trwałego o wartości początkowej większej niż: 1.000 zł i nieprzekraczającej 10.000 zł wprowadzane są do ewidencji środków trwałych i jednorazowo amortyzowane.

2) Wartości niematerialne i prawne - zasady dotyczące wartości niematerialnych i prawnych są analogiczne jak w przypadku środków trwałych.

3) Rozliczenia międzyokresowe kosztów (RMK) - Koszty, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych, rozliczane są w czasie proporcjonalnie do okresu, którego dotyczą, poprzez tworzenie rozliczeń międzyokresowych czynnych (RMK). Koszty o wartości netto nieprzekraczającej 5.000 zł są jednorazowo ujmowane w kosztach okresu ich poniesienia, bez konieczności tworzenia rozliczeń międzyokresowych czynnych. Koszty przekraczające kwotę 5.000 zł netto, które dotyczą przyszłych okresów, są ujmowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych i rozliczane zgodnie z okresem, którego dotyczą.

Powyższe zmiany nie miały wpływu na dane porównawcze.

NOTA 29

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Lp.	Nazwa jednostki	Należności		Inwestycje (w tym pożyczki)		Zobowiązania	
		31.12.2025	31.12.2024 (dane przekształcone)	31.12.2025	31.12.2024 (dane przekształcone)	31.12.2025	31.12.2024 (dane przekształcone)
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	3 870 835,49	0,00	71 199 184,47	78 387 263,36	0,00	0,00
2	Edu Pro sp. z o.o.	333 470,65	0,00	19 802 969,80	12 563 357,65	0,00	0,00
3	Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.	497 559,85	0,00	104 375 885,16	94 272 457,61	0,00	0,00
4	Matexi Polska Żelazna sp. z o.o.	927 410,28	0,00	94 898 115,66	97 759 581,38	0,00	0,00
5	Matexi Polska I sp. z o.o.	479 409,91	0,00	74 488,84	13 503 084,77	0,00	0,00
6	Matexi Polska sp. z o.o.	14 105 404,98	14 755,00	679 070 320,35	68 400 606,65	29 810 804,59	79 329 767,09
7	ABACUS GROUP NV	0,00	0,00	0,00	0,00	14 405,37	0,00
8	Matexi NV	3 661 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	23 875 841,16	14 755,00	969 420 964,28	364 886 351,42	29 825 209,96	79 329 767,09

Lp.	Nazwa jednostki	Przychody operacyjne		Pozostałe przychody operacyjne		Przychody finansowe	
		01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	12 180 811,92	6 117 796,46	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Edu Pro sp. z o.o.	1 710 530,50	911 679,08	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.	8 590 751,76	7 963 908,95	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Matexi Polska Żelazna sp. z o.o.	10 502 245,43	8 228 048,66	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Matexi Polska I sp. z o.o.	1 827 528,94	1 193 071,09	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Matexi Polska sp. z o.o.	18 803 399,34	5 780 809,17	0,00	0,00	71 020 754,37	0,00
7	ABACUS GROUP NV	16 694,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Matexi NV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	53 631 961,96	30 195 313,41	0,00	0,00	71 020 754,37	0,00

Lp.	Nazwa jednostki	Koszty operacyjne		Pozostałe koszty operacyjne		Koszty finansowe	
		01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
		PLN	PLN	PLN	PLN	PLN	PLN
1	Matexi Polska Kraków sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Edu Pro sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Matexi Polska Żelazna sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Matexi Polska I sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Matexi Polska sp. z o.o.	4 024 057,35	7 333 880,01	0,00	0,00	0,00	0,00
7	ABACUS GROUP NV	527 673,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Matexi NV	4 886 451,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM	9 438 182,75	7 333 880,01	0,00	0,00	0,00	0,00

Inne informacje (w tym poszczególne transakcje) dotyczące transakcji zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi niezbędne dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki:

Wszystkie transakcje zawarte przez Spółkę z jednostkami powiązanymi były na warunkach rynkowych.

NOTA 30

INFORMACJE O SPORZĄDZANIU SPRAWOZDANIA SKONSOLIDOWANEGO

Spółka sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ jest jednostką dominującą w rozumieniu Ustawy o rachunkowości, tj. posiada jednostki zależne.

Jednostką sporządzającą sprawozdanie skonsolidowane na najwyższym szczeblu Grupy Kapitałowej jest Matexi Group NV z siedzibą w Waregem w Belgii. Sprawozdanie skonsolidowane jednostki nadrzędnej znajduje się na stronie internetowej Grupy pod adresem: <https://www.matexi.be/en/about-matexi/investor-relations>.

W dniu 02.01.2025 r. miała miejsce reorganizacja grupy Matexi Polska. Spółka Matexi Holding & Finance S.A. stała się jednostką dominującą w Grupie Matexi Polska.

Wykaz podmiotów, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu

Lp.	Nazwa i siedziba spółki	Udział procentowy w liczbie głosów	Procent posiadanego zaangażowania w kapitale	Kwota kapitału własnego spółki	Wynik finansowy
				PLN	PLN
1	Matexi Polska Sp. z o.o.	100%	100%	448 594 294,50	89 407 863,95
2	Matexi Polska Kraków Sp. z o.o.	100%	100%	5 015 852,53	14 272 191,96

NOTA 31**INFORMACJE O WYNAGRODZENIU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONYM LUB NALEŻNYM ZA ROK OBROTOWY**

Lp.	Rodzaj usług	Wysokość wynagrodzenia
		PLN
1	Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	101 000,00
a	badanie grupowe	12 000,00
b	badanie jednostkowe statutowe	30 000,00
c	badanie skonsolidowane	59 000,00
	RAZEM	101 000,00

NOTA 32**KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI**

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje oraz wskazanie, czy sprawozdanie zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Komentarz:

Zakłócenia gospodarcze spowodowane wojną w Ukrainie i wysoką inflacją miały niewielki wpływ na działalność Grupy w 2025 roku. Zaobserwowaliśmy stabilizację cen usług budowlanych i materiałów. Dodatkowo, Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe, a Komisja Nadzoru Finansowego złagodziła kryteria oceny zdolności kredytowej, co przełożyło się na większy wolumen sprzedaży mieszkań oraz znaczącą poprawę Grupy Matexi w Polsce (Matexi Polska Holding & Finance S.A., Matexi Polska Sp. z o.o., Matexi Polska Kraków sp. z o.o., Matexi Polska Żelazna sp. z o.o., Matexi Polska I Sp. z o.o., Edu Pro sp. z o.o., Matexi Polska I sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie Sp. K.).

Na ten moment ciężko jest ocenić wpływ sytuacji politycznej w USA i nakładania ceł na większość państw, na działalność deweloperską w Polsce.

Grupa Matexi od lat działa w zmiennym środowisku i radzi sobie dobrze, mimo tego typu globalnych wstrząsów. Polska ma ogólnie silny rynek wewnętrzny i duży potencjał do adaptacji, co może pomóc w złagodzeniu ewentualnych negatywnych skutków wprowadzenia ceł. Kluczowe będzie monitorowanie sytuacji i elastyczne podejście do zmieniających się warunków.

Jeśli chodzi o projekty deweloperskie prowadzone przez Matexi, zdecydowana większość materiałów używanych do budowy pochodzi z rynku krajowego.

Pojedyncze wyroby pochodzą z obszaru Unii Europejskiej i nie są zagrożone objęciem cłami.

Umowy pożyczek udzielonych przez Spółkę uzależnione są od poziomu WIBOR 1M i 3M, zatem ustalony spread pozwala Spółce na wygenerowanie dodatniego wyniku finansowego.

Spółka nie posiada własnych nieruchomości pod projekty mieszkaniowe, a środki pieniężne, którymi dysponuje Spółka oraz Grupa Matexi Polska (do której Spółka należy), są wystarczające do kontynuacji dotychczasowej działalności. Na dzień bilansowy Spółka wykazuje zysk netto w kwocie 69 520 490,21 PLN oraz kapitał własny w kwocie 677 248 363,63 PLN, w związku z tym na moment sporządzania sprawozdania finansowego nie istnieje niepewność co do kontynuacji działalności gospodarczej Spółki.

W zakresie dostępu do źródeł finansowania, Grupa Matexi w Polsce dysponuje środkami z wyemitowanych obligacji oraz z pozyskanych linii kredytowych w bankach. Linia kredytowa banku BNP w kwocie 100 mln PLN została przedłużona do września 2026.

Linia kredytowa ING w kwocie 80 mln PLN, której umowę Spółka podpisała w grudniu 2024, obowiązuje do grudnia 2026.

Kredyt jest dostępny i może być wykorzystywany przez 3 spółki: Matexi Polska Sp. z o.o., Matexi Polska Holding & Finance S.A. oraz Matexi Polska Kraków Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2025 wykorzystanie limitu z tytułu tego kredytu wynosi:

Matexi Polska Sp. z o.o. 38 115 624,49 PLN

Matexi Polska Holding & Finance S.A. 22 560,16 PLN

Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. 690,33 PLN

Na dzień 31.12.2025 Spółka wykazuje w zobowiązaniach 3 serie wyemitowanych obligacji:

- Seria A, wartość nominalna 50 000 000 PLN

- Seria B, wartość nominalna 50 000 000 PLN

- Seria C, wartość nominalna 85 000 000 PLN

Wszystkie finansowania zewnętrzne w Grupie Matexi będą przedłużane.

Aktualnie prowadzone są rozmowy z bankami o finansowaniu poprzez konsorcjum banków.

Dodatkowo, Spółka aktywnie analizuje możliwość emisji nowej serii obligacji.

NOTA 33**REORGANIZACJA GRUPY MATEXI POLSKA****Komentarz:**

W dniu 18.09.2025 udziałowcy Spółki podpisali uchwałę o zmianie formy prawnej ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na spółkę akcyjną. W październiku 2025 zmiana została zarejestrowana przez KRS. W 2025 roku miała miejsce reorganizacja Grupy Matexi Polska polegająca na tym, że spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Matexi Polska Sp. z o.o. oraz w spółce Matexi Polska Kraków Sp. z o.o. Aktualnie to spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A. jest podmiotem dominującym w stosunku do pozostałych spółek i pozostaje na czele Grupy Matexi w Polsce. W związku z przeniesieniem zakładu pracy z Matexi Polska Sp. z o.o. do Matexi Polska Holding & Finance S.A., z dniem 1 kwietnia 2025, Spółka Matexi Polska Sp. z o.o. zaprzestała świadczenia usług zarządzania przedsięwzięciami deweloperskimi dla spółek zależnych. Wszelkie umowy deweloperskie i pokrewne przejęła na siebie spółka Matexi Polska Holding & Finance S.A.

Pozostałe dodatkowe informacje oraz objaśnienia wymagane ustawą o rachunkowości nie dotyczą jednostki i roku obrotowego objętego niniejszym sprawozdaniem.

Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie - brak takich zdarzeń

Zasady (polityka) rachunkowości

Metody wyceny aktywów i pasywów

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z Ustawą o Rachunkowości z 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, zwaną dalej Ustawą.

Poszczególne składniki aktywów i pasywów wycenia się stosując rzeczywiście poniesione na ich nabycie ceny, z zachowaniem zasady ostrożności.

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o dotychczasowe umorzenie. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są przy zastosowaniu metody liniowej.

Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej wyższej niż 1.000 zł, lecz nieprzekraczającej 10.000 zł mogą być umarżane jednorazowo. Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 1.000 zł obciążają koszty działalności jednorazowo w miesiącu oddania ich do użytkowania.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych, dokonuje się odpisu z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje o charakterze trwałym

Nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia.

Inwestycje krótkoterminowe

Nabyte udziały, akcje oraz inne aktywa krótkoterminowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia lub powstania według ceny nabycia. Na dzień bilansowy aktywa zaliczone do inwestycji krótkoterminowych są wycenione według ceny rynkowej.

Skutki zmian wartości inwestycji krótkoterminowych wpływają w pełnej wysokości odpowiednio na przychody lub koszty finansowe.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe (instrumenty finansowe)

Do instrumentów finansowych zalicza się kredyty, pożyczki i obligacje oraz instrumenty pochodne.

Instrumenty finansowe (wyemitowane obligacje) wyceniane są według skorygowanej ceny nabycia.

Należności i zobowiązania

Należności krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymaganej zapłaty. Zobowiązania finansowe Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty, z wyjątkiem zobowiązań, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe, które wycenia się według wartości godziwej.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tytułu dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy środki pieniężne w walucie obcej wycenia się według średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Prezesa NBP na ten dzień.

Ustalone na koniec roku obrotowego różnice kursowe wpływają na wynik finansowy będąc odnoszone odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

Należne wpłaty na kapitał podstawowy

Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe określone w umowie/statucie Jednostki.

Kapitały

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał podstawowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz niewniesione wkłady kapitałowe ujmuje się w aktywach bilansu w pozycji należne wpłaty na kapitał podstawowy.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy na zobowiązania

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonane są w wartości wynikających z zwartych umów na te części niezafakturowanych kosztów materiałów i usług związanych z działalnością Spółki, co do której Spółka nie otrzymała na dzień sporządzenia sprawozdania faktur je dokumentujących. Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne zostały zaprezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych wobec jednostek pozostałych, w pozycji "Inne".

Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

Wszelkie rezerwy utworzone na koszty działalności operacyjnej, których do dnia zamknięcia Spółka nie poniosła, a dotyczą okresu sprawozdawczego, zostały zaprezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych wobec jednostek pozostałych do 12 miesięcy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

W przypadku Spółki rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują w szczególności: równowartość otrzymanych przychodów z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych, otrzymane nieodpłatnie wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe w części niepokrytej odpisami amortyzacyjnymi oraz ujemną wartość firmy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą możliwą do odliczenia w przyszłości jednostka tworzy rezerwę i ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, którego jest podatnikiem.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego 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 podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wskazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczone są w bilansie prezentowane oddzielnie.

Ustalenia wyniku finansowego

Na wynik finansowy składa się: wynik na sprzedaży, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej oraz obowiązkowe obciążenie wyniku.

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży, tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

Koszty sprzedanych produktów, towarów

Jednostka prowadzi koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne to pośrednio związane z działalnością Jednostki przychody i koszty takie jak: otrzymane odszkodowania, zaokrąglenia groszowe, spisane drobne salda rozrachunków oraz rozwiązane rezerwy dotyczące wytworzenia produktów deweloperskich. Pozostałe przychody operacyjne powstałe z refakturowanych kosztów mediów, usług, podatków i opłat eliminowane są w rachunku zysków i strat z pozostałych przychodów operacyjnych i jednocześnie z pozostałych kosztów operacyjnych.

Przychody finansowe to przychody z tytułu odsetek od środków zgromadzonych na bieżących rachunkach bankowych, w tym od lokat terminowych, odsetek naliczonych od pożyczek udzielonych innym jednostką z grupy Matexi.

Koszty finansowe to koszty z tytułu odsetek i prowizji od zaciągniętych pożyczek i kredytów, odsetek od sald bankowych rachunków bankowych bieżących odsetek od nieterminowych płatności oraz z tytułu nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00
+48 (0) 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej
Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Matexi Polska Holding & Finance Spółka Akcyjna („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Jana Pawła II 29, na które składają się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2025 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.



Shape the future
with confidence

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki,



**Shape the future
with confidence**

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Spółki

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku („Sprawozdanie z działalności Spółki”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za Inne informacje.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Spółki zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Spółki, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



**Shape the future
with confidence**

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Spółki

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Warszawa, dnia 10 kwietnia 2026 roku

Kluczowy biegły rewident

Mariusz Kędzierski
biegły rewident
nr w rejestrze: 13659
działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością sp.k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130