

**DOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII B WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**RUTKOWSKI GROUP SP. Z O.O.**  
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B  
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 MAKLEPSKI

Data dokumentu informacyjnego 26 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. 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii B**”), wyemitowanych przez Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Ełku i które zostały zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

|                               |                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma):                | Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                        |
| Nazwa (firma) skrócona:       | Rutkowski Group sp. z o.o.                                                     |
| Forma prawna:                 | spółka akcyjna                                                                 |
| Kraj siedziby:                | Polska                                                                         |
| Siedziba:                     | Warszawa                                                                       |
| Adres:                        | ul. Armii Krajowej 7b lok. U6, 19-300 Ełk                                      |
| Tel                           | 87 621 60 60                                                                   |
| Adres poczty elektronicznej:  | finanse@rutkowskigroup.pl                                                      |
| Adres strony internetowej:    | www.rutkowskidevelopment.pl                                                    |
| Oznaczenie sądu rejestrowego: | Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| NIP:                          | 8481830304                                                                     |
| REGON:                        | 280445506                                                                      |
| Numer KRS:                    | 0001044425                                                                     |
| KOD LEI                       | 259400XGF4BWC5Z2H659                                                           |

### 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: | <a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a> |

|                               |                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres strony internetowej:    | <a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>                                          |
| Numer KRS:                    | 0000712428                                                                                            |
| Oznaczenie sądu rejestrowego: | Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII<br>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**

|                                      |                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Liczba</b>                        | 30.000 (trzydzieści tysięcy)                                                                     |
| <b>Rodzaj</b>                        | zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu                          |
| <b>Oznaczenie emisji</b>             | Seria B                                                                                          |
| <b>Jednostkowa wartość nominalna</b> | 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)                                                 |
| <b>Jednostkowa cena emisyjna</b>     | 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)                                                 |
| <b>Wysokość oprocentowania</b>       | oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 5,0 punktu procentowego w stosunku rocznym |
| <b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b> | trzymiesięczne okresy odsetkowe                                                                  |
| <b>Termin wykupu</b>                 | 17 kwietnia 2029 r.                                                                              |

## Spis treści

|             |                                                                                                                                                                    |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>WSTĘP .....</b>                                                                                                                                                 | <b>2</b>  |
| 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         |
|             | <b>Spis treści.....</b>                                                                                                                                            | <b>4</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>                                                                                                                                       | <b>9</b>  |
| 2.1.        | Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy i jej otoczeniem .....                                                                                              | 9         |
| 2.1.1.      | Ryzyko spadku cen mieszkań .....                                                                                                                                   | 9         |
| 2.1.2.      | Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali .....                                                                                                      | 10        |
| 2.1.3.      | Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....                                                                                                    | 10        |
| 2.1.4.      | Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich .....                                                                                                        | 10        |
| 2.1.5.      | Ryzyko związane z konfliktami zbrojnymi na świecie .....                                                                                                           | 10        |
| 2.1.6.      | Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną .....                                                                                                                  | 11        |
| 2.1.7.      | Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami .....                                                                                     | 12        |
| 2.1.8.      | Ryzyko związane z konkurencją .....                                                                                                                                | 13        |
| 2.1.9.      | Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych .....                                                                                                           | 13        |
| 2.1.10.     | Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości .....        | 13        |
| 2.1.11.     | Ryzyko utraty płynności finansowej .....                                                                                                                           | 14        |
| 2.2.        | Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi .....                                                                                             | 14        |
| 2.2.1.      | Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....                                                                                  | 14        |
| 2.2.2.      | Ryzyko wcześniejszego wykupu .....                                                                                                                                 | 16        |
| 2.2.3.      | Ryzyko stopy procentowej .....                                                                                                                                     | 16        |
| 2.2.4.      | Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń .....                                                                                                               | 18        |
| 2.2.5.      | Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....                                                                                                              | 18        |
| 2.2.6.      | Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....                                  | 19        |
| 2.3.        | Inne ryzyka .....                                                                                                                                                  | 19        |
| <b>III.</b> | <b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...</b>                                                                     | <b>20</b> |
| 3.1.        | Oświadczenie Emitenta .....                                                                                                                                        | 20        |
| 3.2.        | Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....                                                                                                                          | 20        |
| <b>IV.</b>  | <b>DANE O OBLIGACJACH .....</b>                                                                                                                                    | <b>21</b> |
| 4.1.        | Cele emisji .....                                                                                                                                                  | 21        |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.      | Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21        |
| 4.3.      | Wielkość emisji.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 21        |
| 4.4.      | Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 21        |
| 4.5.      | <b>Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu.....</b>                                                                                                                                     | <b>21</b> |
| 4.6.      | Wykup Obligacji .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 22        |
| 4.6.1.    | <b>Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>23</b> |
| 4.6.2.    | <b>Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>23</b> |
| 4.6.3.    | <b>Obowiązkowa amortyzacja .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>23</b> |
| 4.7.      | Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 25        |
| 4.8.      | Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....                                                                                                                                                                                                                                  | 26        |
| 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 ..... | 27        |
| 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 .....                                                                                | 28        |
| 4.11.     | Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....                                                                                                                                                                                     | 28        |
| 4.12.     | Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....                                                                                                                                                          | 29        |
| <b>V.</b> | <b>DANE O EMITENCIE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>42</b> |
| 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 .....                         | 42        |
| 5.2.      | Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 42        |
| 5.3.      | Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent.....                                                                                                                                                                                                                                                               | 42        |
| 5.4.      | <b>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.....</b>                                                                                          | <b>42</b> |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 42        |
| 5.6.    | Krótki opis historii Emitenta.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 43        |
| 5.7.    | Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 43        |
| 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 ..... | 43        |
| 5.9.    | Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 43        |
| 5.10.   | <b>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.....</b>                                                                                                                                | <b>43</b> |
| 5.11.   | Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 44        |
| 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 .....                                                                                  | 44        |
| 5.12.1. | Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 44        |
| 5.12.2. | <b>Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>45</b> |
| 5.12.3. | <b>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) .....</b>                                                                                                                                                                                          | <b>46</b> |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 46        |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                      | 54        |
| 5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 55        |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 55        |
| 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 ..... | 55        |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 55        |
| 5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 57        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                 | 57        |
| 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.....                                                                                                                                                        | 57        |
| 5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 57        |
| 5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 64        |
| <b>VI. INFORMACJE DODATKOWE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>65</b> |
| <b>VII. ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>66</b> |
| 7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 66        |

---

---

|      |                                                                                             |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7.2. | Ujednolicony i aktualna umowa spółki Emitenta .....                                         | 74  |
| 7.3. | Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym ..... | 91  |
| 7.4. | Warunki Emisji Obligacji .....                                                              | 95  |
| 7.5. | Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń .....                                         | 113 |
| 7.6. | Umowa podporządkowania pożyczek .....                                                       | 122 |
| 7.7. | Definicje i objaśnienia skrótów .....                                                       | 131 |
| 7.8. | Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu .....        | 134 |

---

## 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 Grupy i jej otoczeniem

#### 2.1.1. RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki 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 średnie.

---

**2.1.2. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZDOLNOŚCIĄ KREDYTOWĄ NABYWCÓW LOKALI**

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

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.

**2.1.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z TRUDNOŚCIAMI W UZUPEŁNIANIU BANKU ZIEMI**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa 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: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka 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 średnie.

**2.1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone 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. 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.

**2.1.5. 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 część krajów azjatyckich (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. Według danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%, a w 2023 wymiana z Rosją i Białorusią spadła o ponad połowę (poniżej 2% dla Rosji oraz 0,2% dla Białorusi). Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego, występowały krótkoterminowe braki tych produktów oraz nastąpił gwałtowny wzrost cen niektórych z tych dóbr (np. wg szacunków Emitenta stal oraz drewno zdrożały o ponad 50%). Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta, w wyniku renegocjowania kontraktów z podwykonawcami oraz dostawcami materiałów. Wzrost cen materiałów ma także wpływ na wartość kosztów dla nowych projektów Grupy.

Ponadto, wojna podniosła też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabiła kurs złotego, podniosła inflację, zwiększyła presję na podwyżki stóp procentowych oraz osłabiła nastroje konsumenckie. Skutkowało to ograniczeniem popytu na mieszkania Grupy w 2022 r. (spadek sprzedaży o 25% r/r). Wzrost stóp procentowych miał nie tylko negatywne przełożenie na wysokość poniesionych przez Grupę kosztów finansowych w latach 2022 – 2024, ale również wpłynął znacząco na ograniczenie możliwości pozyskania finansowania zarówno dla nabywców indywidualnych, jak i instytucjonalnych, z uwagi na wysoki koszt kredytu hipotecznego.

Powyższe czynniki nie wpłynęły na terminową realizację zawartych przez Grupę kontraktów, a jedynie na wzrost kosztów z nimi związanych.

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 dotychczas się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy 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 Grupy i wzrost kosztu kredytu hipotecznego;
- Pogorszenie nastrojów społecznych, co może wpływać na spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Na datę niniejszego dokumentu nie wystąpiły jeszcze negatywne skutki tego konfliktu, a długotrwałe skutki konfliktu są trudne do oszacowania i będą zależeć od czasu trwania tego konfliktu i ewentualnego jego rozszerzenia na inne kraje.

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 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, poziomu kursu euro wobec złotego 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, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił 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 ZE WSPÓŁPRACĄ Z GENERALNYM WYKONAWCĄ ORAZ PODWYKONAWCAMI

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa współpracuje zarówno z podwykonawcami (w projektach, gdzie funkcję generalnego wykonawcy pełni Rutkowski Construction sp. o.o. należąca do Grupy), jak i w mniejszym stopniu zewnętrznymi generalnymi wykonawcami. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa współpracuje od momentu rozpoczęcia działalności, jednak dynamiczny rozwój Grupy powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Grupa w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Grupy z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Grupa nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Grupy do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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.

---

**2.1.8. 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; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. 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.

**2.1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTAWAMI MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH**

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Grupę składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych.

Grupa w przypadku realizacji mniejszych projektów inwestycyjnych, samodzielnie zajmuje się zapewnieniem dostaw niektórych materiałów budowlanych na potrzeby realizowanego projektu. Dostawcami są najczęściej duże hurtownie budowlane i producenci materiałów budowlanych. Grupa zawiera umowy, gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. W takim przypadku Grupa może napotkać problemy z utrzymaniem cen i / lub dostępności materiałów w planowanym terminie. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową 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 WADAMI PROJEKTOWYMI, TECHNOLOGIAMI, GWARANCJAMI PODWYKONAWCZYMI ORAZ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYNIKAJĄCĄ Z TYTUŁU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI**

Grupa decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Grupa zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Grupę zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Grupa może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Grupa zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Grupy do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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 UTRATY PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ**

Grupa 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, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę podwykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Grupie, jako deweloperze, 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. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Grupy, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, 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.

## **2.2. 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, Spółka 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 Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

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

W 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 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 z 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 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 z 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.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Emitenta.

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

---

### 2.2.2. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części oraz zobowiązany do wcześniejszego wykupu (obowiązkowa amortyzacji) części Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji m.in. w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Dodatkowo w zarówno w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta jak i obowiązkowej amortyzacji ze względu na wartość nominalną Obligacji, dokonanie przez Emitenta wykupu określonej liczby Obligacji skutkować może wykupem wszystkich Obligacji lub brakiem wykupu jakichkolwiek Obligacji danego Obligatariusza.

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

*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.*

### 2.2.3. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer 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 Dokumentu Informacyjnego 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 KKSF 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.

KS NGR 18 maja 2026 r. poinformował o przyjęciu przez GPW Benchmark S.A. harmonogramu uporządkowanej likwidacji wskaźników referencyjnych WIBID i WIBOR. Zgodnie z komunikatem od 1 stycznia 2027 r. nowe umowy i instrumenty finansowe o zmiennym oprocentowaniu powinny opierać się wyłącznie na wskaźniku POLSTR (lub stopie stałej/okresowo stałej), natomiast wskaźniki WIBID i WIBOR będą mogły być wykorzystywane wyłącznie do obsługi umów zawartych do 31 grudnia 2026 r., aż do zakończenia ich opracowywania z dniem 1 stycznia 2037 r.

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 rentowność 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 ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie

#### **2.2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z ADMINISTRATOREM ZABEZPIECZEŃ**

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

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

#### **2.2.5. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZGROMADZENIEM OBLIGATARIUSZY**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

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

**2.2.6. RYZYKO NATYCHMIASTOWEGO WYKUPU OBLIGACJI Z POWODU LIKWIDACJI EMITENTA LUB W PRZYPADKU POŁĄCZENIA EMITENTA Z INNYM PODMIOTEM**

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

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.

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

**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.

Informujemy, iż terminy niezdefiniowane w niniejszym załączniku oraz w Propozycji Nabycia, a pisane z dużej litery mają znaczenia nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

**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  
**Kamil  
Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany  
przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.08.26 14:31:39  
+02'00'

**3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy**

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii B 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: 2026.08.26  
17:46:23 +02'00'

Radosław  
Krzyżak  
Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2026.08.26 14:41:43  
+02'00'

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

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością Grupy Emitenta.

**4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii B, 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 25 marca 2026 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B,
- Uchwała wspólników Emitenta z dnia 25 marca 2026 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania.

**4.3. Wielkość emisji**

W ramach serii B Emitent wyemitował 30 000 (trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji, o łącznej wartości nominalnej 30 000 000 (trzydzieści 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 25 marca 2026 roku do 10 kwietnia 2026 roku |
| Data przydziału Obligacji                           | 17 kwietnia 2026 r.                            |
| Liczba Obligacji objętych subskrypcją               | do 30 000 sztuk                                |
| Stopy redukcji w poszczególnych transzach           | 45,27 %                                        |
| Liczba Obligacji, które zostały przydzielone        | 30 000                                         |
| Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane) | 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych                |
| Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje      | 125                                            |
| Liczba osób, którym przydzielono Obligacje          | 125                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 3394 Obligacji na rzecz 2 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<br>Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta | Koszty Emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta<br>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                                                                                                                                                                      | 146                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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 **17 kwietnia 2029 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 jest zobowiązany dokonywać częściowego wykupu Obligacji, poprzez spłatę takiej samej części wartości nominalnej każdej Obligacji, na koniec każdego Okresu Odsetkowego począwszy od I Okresu Odsetkowego („Obowiązkowa Amortyzacja”), poprzez zapłatę Raty Wykupu, przy czym łączna Rata Wykupu (wyznaczona jako iloczyn RW oraz LIO zgodnie z definicjami poniżej) na koniec danego Okresu Odsetkowego nie będzie mniejsza niż 1.000.000 (jeden milion) złotych. W przypadku, gdy skalkulowana łączna Rata Wykupu na koniec danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację dopiero na koniec Okresu Odsetkowego, w którym łączna Rata Wykupu tego okresu odsetkowego, powiększona o Raty Wykupu niewypłacone w poprzednich Okresach Odsetkowych, przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych.

W dniu Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zapłaci w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę wyliczoną zgodnie z pkt 0 Warunków Emisji („Rata Wykupu”).

Kwota Raty Wykupu przypadająca do zapłaty na każdą jedną istniejącą Obligację w dniu danej Obowiązkowej Amortyzacji będzie wyliczana zgodnie z poniższym wzorem:

$$RW = (SWN - SA) / LIO$$

gdzie:

**RW** oznacza kwotę Raty Wykupu płatną w dniu danej Obowiązkowej Amortyzacji przypadającą na każdą jedną Obligację,

**SWN** oznacza sumę Wpływów Netto obliczaną od 1 stycznia 2026 r. do 12 Dni Roboczych przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z poniższym wzorem:

$$\text{SWN} = (\text{Aleja} + \text{Monsa VI}) * (\text{łączna wartość nominalna przydzielonych Obligacji} / 30.000.000 \text{ zł})$$

przy czym do wyliczenia będą brane pod uwagę projekty mające wydane pozwolenie na ich użytkowanie (PnU)

gdzie:

**Aleja** oznacza Wpływy Netto z Projektu Aleja pomniejszone o mniejsze z:

- wpłaty otrzymane od nabywców lokali usługowych w Projekcie Aleja

- 15 mln zł

**Monsa VI** oznacza mniejsze z:

- Wpływy Netto z Projektu Monsa VI pomniejszone o 3 mln zł

- 8 mln zł

z zastrzeżeniem że w przypadku, gdy z wyliczeń Aleja lub Monsa VI osiągnie wartość ujemną na potrzeby obliczania zamiast wartości ujemnej Aleja lub Monsa VI przyjmowana będzie wartość „0”.

**SA** oznacza sumę kwot, jaką Emitent uiszczył na rzecz Obligatariuszy z tytułu wykupu Obligacji na podstawie pkt. 16.3 i 15 Warunków Emisji przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji, z wyłączeniem Odsetek.

**LIO** oznacza liczbę wszystkich istniejących Obligacji na koniec 12 Dnia Roboczego przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do dwóch miejsc po przecinku (przy czym od 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

Wysokość Raty Wykupu w związku z daną Obowiązkową Amortyzacją będzie ustalana i obliczana przez Emitenta i Agenta Płatniczego nie później niż na 12 Dni Roboczych przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji.

Agent Płatniczy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po ustaleniu kwoty Raty Wykupu w związku z daną Obowiązkową Amortyzacją zawiadomi Emitenta (dopuszczalna forma e-mail) o wysokości takiej Raty Wykupu, a Emitent najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym po dniu otrzymania ww. informacji przekaże tę informację Obligatariuszom poprzez Stronę Internetową.

Obowiązek niezwłocznego poinformowania Agenta Płatniczego o kwocie SWN oraz o danych niezbędnych do jej wyliczenia, tj. o Wpływach Netto danego projektu, spoczywa na Emitencie (dopuszczalna forma e-mail). Dodatkowo Emitent przekazywać będzie Agentowi Płatniczemu również wyciąg z historii rachunku bankowego,

na który dokonywane są zwolnienia z rachunków powierniczych prowadzonych dla Kluczowych Projektów przedstawiający wszystkie:

zwolnienia z rachunku powierniczego

wpłaty nabywców nieobjęte rachunkiem powierniczym oraz

wpływy z rachunku na rzecz Rutkowski Construction sp. z o.o. z tytułu świadczonej przez tą spółkę usługi generalnego wykonawstwa dla Kluczowych Projektów (dla przelewów realizowanych do 31.03.2026 r. dopuszczalna jest inna forma udokumentowania wpływów na rzecz Rutkowski Construction sp. z o.o.).

Z tytułu przeprowadzenia Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.

*Dokonanie obowiązkowej amortyzacji, 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 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 17 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie),*
- punkt 18 *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                             | 17 lipca 2026                           |
| 2.                       | 17 lipca 2026                            | 17 października 2026                    |
| 3.                       | 17 października 2026                     | 17 stycznia 2027                        |
| 4.                       | 17 stycznia 2027                         | 17 kwietnia 2027                        |
| 5.                       | 17 kwietnia 2027                         | 17 lipca 2027                           |
| 6.                       | 17 lipca 2027                            | 17 października 2027                    |
| 7.                       | 17 października 2027                     | 17 stycznia 2028                        |
| 8.                       | 17 stycznia 2028                         | 17 kwietnia 2028                        |
| 9.                       | 17 kwietnia 2028                         | 17 lipca 2028                           |
| 10.                      | 17 lipca 2028                            | 17 października 2028                    |

|     |                      |                  |
|-----|----------------------|------------------|
| 11. | 17 października 2028 | 17 stycznia 2029 |
| 12. | 17 stycznia 2029     | 17 kwietnia 2029 |

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 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **5,00%** (cztery procent 00 /100) w skali roku.

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

**Zabezpieczenia Obligacji zostało ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.**

- 1) Dnia 7 kwietnia 2026 r. zawarta umowa podporządkowania części Wierzytelności zobowiązaniom z Obligacji, na mocy której Emitent jako dłużnik zobowiąże się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do niedokonywania spłaty niżej określonych kwotowo zobowiązań wynikających z Wierzytelności na rzecz wierzycieli, a wierzyciele zobowiązują się do nieżądania od Emitenta spłaty świadczeń z tytułu niżej określonej części Wierzytelności i nieprzyjmowania takich spłat - przed dokonaniem wykupu wszystkich Obligacji przy czym:
  - A. Podporządkowana została część Wierzytelności w kwocie 100 000 000 PLN („**Podporządkowana Wierzytelność**”).
  - B. Podporządkowana Wierzytelność może zostać podwyższona. Podwyższenie wymaga zawarcia aneksu do umowy podporządkowania i aneksów do oświadczeń, o których mowa w 11.3. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podpisania aneksu do umowy podporządkowania w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od daty otrzymania wniosku od Emitenta i uzgodnienia treści aneksu przez strony umowy podporządkowania.
  - C. Dopuszczalna jest konwersja Wierzytelności na pożyczki. W takim przypadku:
    - postanowienia umowy dotyczące Wierzytelności będą stosowane odpowiednio do pożyczek;
    - odsetki będą naliczane, lecz nie wypłacane do Dnia Wykupu Obligacji;
  - D. Wierzyciel może dokonać cesji, odnowienia, potrącenia lub w inny sposób przenieść swoją Podporządkowaną Wierzytelność tylko pod warunkiem, że:
    - nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał istnieć, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;

- cesjonariusz, nabywca lub wierzyciel zastępujący pierwotnego wierzyciela zawrze aneks z Administratorem Zabezpieczeń do umowy podporządkowania, w którym zobowiąże się do podporządkowania Wierzytelności na analogicznych zasadach.
- E. Podporządkowanie Wierzytelności nie będzie naruszać praw innych wierzycieli.
- F. Dzień spłaty oraz wypłaty świadczeń z Podporządkowanej Wierzytelności będzie wypadać po Dniu Wykupu Obligacji.
- 2) Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń dla Podporządkowania Wierzytelności stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
- Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
  - W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.3 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

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

W dniu 25 marca 2026 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

|                               |                                                                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa (firma) administratora: | GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi<br>spółka partnerska z siedzibą w Warszawie |
| Nazwa (firma) skrócona:       | Jw.                                                                                                      |
| Forma prawna:                 | spółka partnerska                                                                                        |
| Kraj siedziby:                | Polska                                                                                                   |
| Siedziba:                     | Warszawa                                                                                                 |
| Adres:                        | ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa                                                                          |
| Telefon:                      | +48 22 212 00 00                                                                                         |
| e-mail:                       | <a href="mailto:warszawa@gww.pl">warszawa@gww.pl</a>                                                     |
| Numer KRS:                    | 0000505020                                                                                               |
| REGON:                        | 631226810                                                                                                |
| NIP:                          | 7792022623                                                                                               |

- 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 grudnia 2025 r. wyniosła 64.784.290,80 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł
- w ujęciu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 72 148 437,27 zł., w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta będą udostępniane na Stronie Internetowej Emitenta.

**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 osiągania (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) osiągnięte 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.

#### Szczegółne 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 ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobraný lub podatek pobraný a niewpłaconý. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobraný 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):                | Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością                        |
| Nazwa (firma) skrócona:       | Rutkowski Group sp. z o.o.                                                     |
| Forma prawna:                 | spółka akcyjna                                                                 |
| Kraj siedziby:                | Polska                                                                         |
| Siedziba:                     | Warszawa                                                                       |
| Adres:                        | ul. Armii Krajowej 7b lok. U6, 19-300 Ełk                                      |
| Tel                           | 87 621 60 60                                                                   |
| Adres poczty elektronicznej:  | finanse@rutkowskidevelopment.pl                                                |
| Adres strony internetowej:    | www.rutkowskidevelopment.pl                                                    |
| Oznaczenie sądu rejestrowego: | Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego |
| NIP:                          | 8481830304                                                                     |
| REGON:                        | 280445506                                                                      |
| Numer KRS:                    | 0001044425                                                                     |
| KOD LEI                       | 259400XGF4BWC5Z2H659                                                           |

- 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 30 czerwca 2023 roku Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001044425.

- 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 Rutkowski Group sp. z o.o. (Emitent, Spółka). Pan Antoni Rutkowski (założyciel Emitenta) prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym od ponad 30 lat. Spółka Emitenta została utworzona w 2009 r. 30 czerwca 2023 r. nastąpiło przekształcenie Rutkowski Development sp. j. (poprzednik prawny Emitenta) w Rutkowski Group sp. z o.o.

Grupa aktualnie prowadzi budowę w 8 miastach: Gdańsk, Suwałki, Giżycko, Ełk, Białystok, Pisz, Augustów i Grajewo.

100% udziałów Emitenta należy do członków rodziny Rutkowskich.

Do dnia 31.12.2025 roku Grupa wybudowała około 5 tys. lokali.

Na 31.12.2025 r. Grupa prowadziła budowę ponad 1000 lokali w 12 projektach (16 etapów) na terenie 8 miast.

Grupa zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację ponad 3 600 lokali mieszkalnych w 8 miastach.

W 2025 r. Grupa sprzedała 354 lokale, wobec 265 sprzedanych w 2024 r.

Grupa prowadzi także działalność w segmencie usług budowlanych.

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

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 26.085.000,00 zł i dzieli się na 260.850 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy.

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**

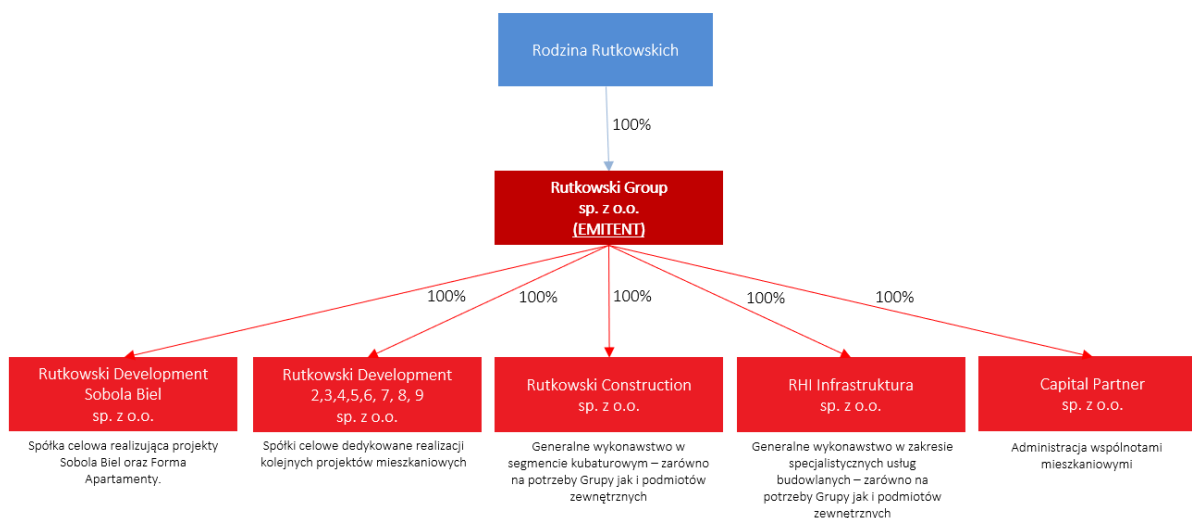
Emitent nie przeprowadził i nie zamierza przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

**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:



**Większościowy udziałowiec**

Emitent jest spółką rodzinną. Jego udziałowcami są członkowie rodziny Rutkowskich: Antoni Rutkowski, Kamil Daniel Rutkowski, Przemysław Rutkowski oraz Grzegorz Sebastian Rutkowski. Największym udziałowcem Emitenta jest Antoni Rutkowski, posiadający 93.906 udziałów, stanowiących około 36,00% kapitału zakładowego Spółki. Łącznie wszyscy udziałowcy będący członkami rodziny Rutkowskich posiadają 100% udziałów Emitenta.

**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                                                                             |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Antoni Rutkowski</b> | Honorowy Prezes Zarządu | Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Honorowego Prezesa Zarządu Emitenta. |

|                                     |                    |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                    | Pan Antoni Rutkowski jest ojcem Kamila Damiana Rutkowskiego, Przemysława Rutkowskiego oraz Grzegorza Sebastiana Rutkowskiego.                                 |
| <b>Kamil Damian Rutkowski</b>       | Prezes Zarządu     | Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Emitenta.<br>Pan Kamil Adrian Rutkowski jest synem Antoniego Rutkowskiego.           |
| <b>Przemysław Rutkowski</b>         | Wiceprezes Zarządu | Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta.<br>Pan Przemysław Rutkowski jest synem Antoniego Rutkowskiego.         |
| <b>Grzegorz Sebastian Rutkowski</b> | Wiceprezes Zarządu | Powiązanie organizacyjne i majątkowe – pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta.<br>Pan Grzegorz Sebastian Rutkowski jest synem Antoniego Rutkowskiego. |

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

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. oraz tabelą niżej wskazaną, gdzie wykazany jest udział wspólników piastujących funkcje w Zarządzie Emitenta:

| Imię nazwisko                       | Funkcja                 | Wspólnik w części Emitenta: |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Antoni Rutkowski</b>             | Honorowy Prezes Zarządu | 36%                         |
| <b>Kamil Damian Rutkowski</b>       | Prezes Zarządu          | 35%                         |
| <b>Przemysław Rutkowski</b>         | Wiceprezes Zarządu      | 12%                         |
| <b>Grzegorz Sebastian Rutkowski</b> | Wiceprezes Zarządu      | 11%                         |

**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**

Emitentem Obligacji jest Rutkowski Group sp. z o.o. (Emitent, Spółka). Pan Antoni Rutkowski (założyciel Emitenta) prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym od ponad 30 lat. Spółka Emitenta została utworzona w 2009 r. 30 czerwca 2023 r. nastąpiło przekształcenie Rutkowski Development sp. j. (poprzednik prawny Emitenta) w Rutkowski Group sp. z o.o.

Grupa aktualnie prowadzi budowę w 8 miastach: Gdańsk, Suwałki, Giżycko, Ełk, Białystok, Pisz, Augustów i Grajewo.

100% udziałów Emitenta należy do członków rodziny Rutkowskich.

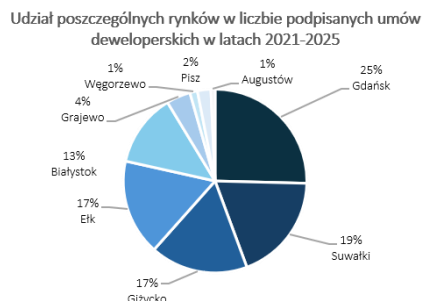
Do dnia 31.12.2025 roku Grupa wybudowała około 5 tys. lokali.

Na 31.12.2025 r. Grupa prowadziła budowę ponad 1000 lokali w 12 projektach (16 etapów) na terenie 8 miast.

Grupa zabezpieczyła bank ziemi pozwalający na realizację ponad 3 600 lokali mieszkalnych w 8 miastach.

W 2025 r. Grupa sprzedała 354 lokale, wobec 265 sprzedanych w 2024 r.

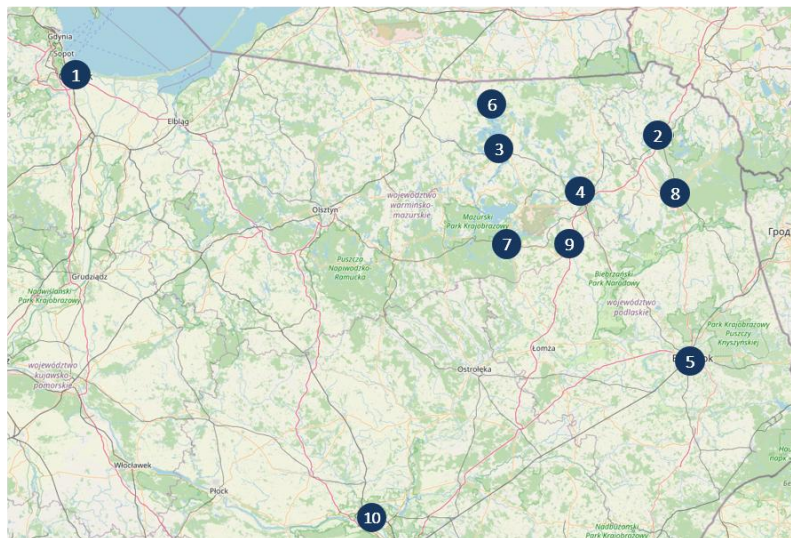
Grupa prowadzi także działalność w segmencie usług budowlanych.



Źródło: Emitent

**Lokalizacja projektów Grupy**

- 1 Gdańsk:**
  - Monsa – gotowe i w budowie
  - Matemblewo – gotowe
  - Unikat Apartamenty – gotowe i w budowie
  - Hallera – planowane\*\*
- 2 Suwałki:**
  - Sobola Biel – gotowe, w budowie i planowane
  - Franciszkańska – planowane
- 3 Giżycko:**
  - Wave\* – w budowie
  - Przysia Apartamenty – w budowie i planowane
  - Róża Wiatrów - planowane
- 4 Elk:**
  - Mono apartamenty – gotowe
  - Ultra Marina – gotowe i w budowie
  - Modern House – w budowie i planowane
- 5 Białystok:**
  - Ignatki Forest – gotowe i w budowie
  - Aleja\* – w budowie
- 6 Węgorzewo:**
  - Sienkiewicza - planowane
- 7 Pisz:**
  - Osiedle Radosne – w budowie
- 8 Augustów**
  - Forma Apartamenty – w budowie i planowane
- 9 Grajewo**
  - Osiedle Parkowa – w budowie i planowane
- 10 Nowy Dwór Mazowiecki**
  - Nowy Dwór Mazowiecki – planowane



Źródło: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

\*Część projektu realizowana jako lokale usługowe objęte stawką 23% VAT.

\*\* Spółka posiada 80% udziału w projekcie.

#### Harmonogram projektów Grupy

| Nazwa inwestycji                                            | Lokalizacja          | Rozpoczęcie budowy |                          | Planowane zakończenie budowy |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|-----|----|----|------|-----|----|----|------|-----|----|----|
|                                                             |                      | Liczba lokali      | Kontrakcja na 31.12.2025 | 2026                         |     |    |    | 2027 |     |    |    | 2028 |     |    |    |
|                                                             |                      |                    |                          | 1Q                           | 2Q  | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q  | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q  | 3Q | 4Q |
| Osiedle Radosne - etap I                                    | Pisz                 | 32                 | 84%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Osiedle Radosne - etap II                                   | Pisz                 | 26                 | 46%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Ultra Marina - etap II                                      | Elk                  | 67                 | 52%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Wave - etap I*                                              | Giżycko              | 64                 | 33%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Ignatki Forest - etap II                                    | Białystok            | 75                 | 48%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Sobola Biel A9                                              | Suwałki              | 87                 | 7%                       |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Forma Apartamenty B2                                        | Augustów             | 42                 | 29%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Wave - etap II                                              | Giżycko              | 88                 | 19%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Parkowa B - etap I                                          | Grajewo              | 71                 | 4%                       |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Unikat C                                                    | Gdańsk               | 37                 | 54%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Monsa VI                                                    | Gdańsk               | 68                 | 13%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Apartamenty Przysia – F                                     | Giżycko              | 52                 | 54%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Modern House II                                             | Elk                  | 60                 | 15%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Unikat D                                                    | Gdańsk               | 51                 | 33%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Aleja*                                                      | Białystok            | 178                | 17%                      |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Unikat E-F                                                  | Gdańsk               | 53                 | 4%                       |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Łącznie do zakończenia w latach                             |                      |                    |                          |                              | 264 |    |    |      | 556 |    |    |      | 231 |    |    |
| Gdańsk Hallera**                                            | Gdańsk               | 54                 | -                        |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Giżycko, Apartamenty Przysia – D                            | Giżycko              | 76                 | -                        |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Nowy Dwór Mazowiecki                                        | Nowy Dwór Mazowiecki | 169                | -                        |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Forma Apartamenty B1                                        | Augustów             | 70                 | -                        |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Modern House II Etap 2                                      | Elk                  | 36                 | -                        |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Giżycko, Róża Wiatrów                                       | Giżycko              | 69                 | -                        |                              |     |    |    |      |     |    |    |      |     |    |    |
| Łącznie planowane zakończenia w latach                      |                      |                    |                          |                              | 0   |    |    |      | 0   |    |    |      | 130 |    |    |
| Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach |                      |                    |                          |                              | 264 |    |    |      | 556 |    |    |      | 361 |    |    |

\*Części lokali realizowanych w ramach projektu jest sprzedawana jako lokale usługowe.

\*\* Spółka posiada 80% udziału w projekcie.

Źródło: Emitent

#### Projekty w realizacji Grupy

| Nazwa projektu            | Lokalizacja                        | Planowane zakończenie budowy | PUM (w m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali | % sprzedane na 31.12.25 | Średnia cena netto (wraz z garażami i komórkami)/PUM (w tys. zł) | Koszty budowy/PUM (w tys. zł) | Koszt gruntu/PUM (w tys. zł) | Szacowana marża brutto na sprzedaży | Szacowany przychód (w mln zł) |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Ośiedle Radosne - etap I  | Pisz, ul. Ślubicka 61              | 2Q.26                        | 1 563                   | 32            | 84%                     | 6,9                                                              | 5,0                           | 0,3                          | 23%                                 | 11                            |
| Ośiedle Radosne - etap II | Pisz, ul. Ślubicka 61              | 3Q.26                        | 1 463                   | 26            | 46%                     | 6,6                                                              | 5,0                           | 0,3                          | 20%                                 | 10                            |
| Ultra Marina - etap II    | Elk, ul. Samsela                   | 3Q.26                        | 4 481                   | 67            | 52%                     | 8,5                                                              | 5,7                           | 0,8                          | 24%                                 | 38                            |
| Wave - etap I*            | Giżycko, ul. Armii Krajowej 1      | 4Q.26                        | 3 547                   | 64            | 33%                     | 10,2                                                             | 7,4                           | 0,4                          | 23%                                 | 36                            |
| Jgnatki Forest - etap II  | Białystok, ul. Działkowa 2         | 4Q.26                        | 4 232                   | 75            | 48%                     | 9,8                                                              | 6,1                           | 0,6                          | 31%                                 | 41                            |
| Sobola Biel A9            | Suwałki ul. Aleksandry Piłsudskiej | 1Q.27                        | 4 270                   | 87            | 7%                      | 8,3                                                              | 5,0                           | 0,1                          | 38%                                 | 35                            |
| Forma Apartamenty B2      | Augustów, ul. Arnkowa 10G          | 2Q.27                        | 2 234                   | 42            | 29%                     | 8,4                                                              | 5,3                           | 1,2                          | 22%                                 | 19                            |
| Wave - etap II            | Giżycko, ul. Armii Krajowej 1      | 3Q.27                        | 4 513                   | 88            | 19%                     | 10,2                                                             | 7,2                           | 0,4                          | 25%                                 | 46                            |
| Parkowa B - etap I        | Grajewo, ul. Tabortowskiego 6      | 3Q.27                        | 4 055                   | 71            | 4%                      | 7,4                                                              | 5,3                           | 0,2                          | 25%                                 | 30                            |
| Unikat C                  | Gdańsk, ul. Belgardzka             | 3Q.27                        | 1 971                   | 37            | 54%                     | 14,6                                                             | 8,1                           | 2,1                          | 30%                                 | 29                            |
| Monsa VI                  | Gdańsk, ul. Kazimierza Leskiego    | 3Q.27                        | 3 195                   | 68            | 13%                     | 11,2                                                             | 7,2                           | 0,8                          | 29%                                 | 36                            |
| Apartamenty Przyszań - F  | Giżycko, Aleja 1 Maja              | 4Q.27                        | 2 953                   | 52            | 54%                     | 9,4                                                              | 6,3                           | 0,4                          | 28%                                 | 28                            |
| Modern House II           | Elk, ul. Okulickiego 8             | 4Q.27                        | 3 399                   | 60            | 15%                     | 8,2                                                              | 5,8                           | 0,4                          | 24%                                 | 28                            |
| Unikat D                  | Gdańsk, ul. Belgardzka             | 4Q.27                        | 2 691                   | 51            | 33%                     | 15,7                                                             | 8,5                           | 2,1                          | 32%                                 | 42                            |
| Aleja*                    | Białystok, ul. Studzienna 2        | 2Q.28                        | 9 633                   | 178           | 17%                     | 11,7                                                             | 6,9                           | 0,5                          | 37%                                 | 113                           |
| Unikat E-F                | Gdańsk, ul. Belgardzka             | 4Q.28                        | 2 953                   | 53            | 4%                      | 16,7                                                             | 8,3                           | 2,2                          | 37%                                 | 49                            |
| <b>SUMA</b>               |                                    |                              | <b>57 152</b>           | <b>1 051</b>  |                         |                                                                  |                               |                              |                                     | <b>590</b>                    |

łącznie w 2026 r. Grupa planuje ukończyć budowę 264 lokali. Grupa szacuje łączną wartość przychodów z projektów do ukończenia w 2026 r. na ok. 136 mln zł. Na dzień 31.12.2025 50% lokali planowanych do przekazania w 2026 r. było sprzedanych.

Dla projektów do ukończenia w 2027 r. (556 lokali) szacowane przychody ze sprzedaży wynoszą ok. 291 mln zł. Na dzień 31.12.2025 r. 22% lokali planowanych do przekazania w 2027 r. było sprzedanych.

Dla projektów będących w budowie na 31.12.2025 r. do ukończenia w 2028 r. (231 lokali) szacowane przychody ze sprzedaży wynoszą ok. 162 mln zł. Na dzień 31.12.2025 14% lokali planowanych do przekazania w 2028 r. było sprzedanych. Ponadto Emitent planuje uruchomić jeszcze dwa projekty liczące 130 lokali, których budowa i sprzedaż na 31.12.2025 r. nie zostały jeszcze rozpoczęte, a których budowa ma się również ukończyć w 2028 r. Ponadto Grupa posiada na 31.12.2025 r. w sprzedaży 54 gotowe lokale, które zostały zrealizowane w ramach 7 różnych projektów w Elku, Suwałkach, Gdańsku i Białymstoku.

*\*Części lokali realizowanych w ramach projektu jest sprzedawana jako lokale usługowe.*

*Źródło: Emitent*

#### Projekty planowane Grupy

| Nazwa projektu                    | Lokalizacja                        | Start budowy | Zakończenie budowy | PUM (w m <sup>2</sup> ) | Liczba lokali | Szacowany przychód (w mln zł) |
|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|---------------|-------------------------------|
| Gdańsk Hallera***                 | Gdańska ul. Hallera                | cze 26       | kwi 28             | 2 828                   | 54            | 52,3                          |
| Giżycko, Apartamenty Przyszań - D | Giżycko, Aleja 1 Maja              | sie.26       | gru.28             | 3966                    | 76            | 34,8                          |
| Nowy Dwór Mazowiecki              | Nowy Dwór Mazowiecki               | lis.26       | gru.29             | 8496                    | 169           | 95,0                          |
| Forma Apartamenty B1              | Augustów, ul. Arnkowa 10F          | cze.27       | wrz.29             | 4110                    | 70            | 34,6                          |
| Modern House II Etap 2            | Elk, ul. Okulickiego               | paź.27       | paź.29             | 2191                    | 36            | 18,4                          |
| Giżycko, Róży Wiatrów             | Giżycko, Róży Wiatrów              | gru.27       | paź.29             | 3380                    | 69            | 38,2                          |
| Sobola Biel A10                   | Suwałki ul. Aleksandry Piłsudskiej | sty.28       | lut.30             | 6293                    | 116           | 53,0                          |
| Suwałki ul. Franciszkańska I etap | Suwałki ul. Franciszkańska         | cze.28       | gru.30             | 4366                    | 83            | 33,5                          |
| Grajewo, Tabortowskiego           | Grajewo, Tabortowskiego            | cze.28       | gru.30             | 6342                    | 127           | 45,2                          |
| Węgorzewo, ul. Sienkiewicza       | Węgorzewo, ul. Sienkiewicza        | gru.28       | gru.31             | 9247                    | 180           | 72,9                          |
| Gdańsk*                           | Gdańsk                             | b.d.         | b.d.               | b.d.                    | 600           | b.d.                          |
| Elk                               | Elk                                | b.d.         | b.d.               | b.d.                    | 964           | b.d.                          |
| Augustów                          | Augustów                           | b.d.         | b.d.               | b.d.                    | 247           | b.d.                          |
| Suwałki                           | Suwałki                            | b.d.         | b.d.               | b.d.                    | 866           | b.d.                          |
| <b>SUMA</b>                       |                                    |              |                    |                         | <b>3 657</b>  |                               |

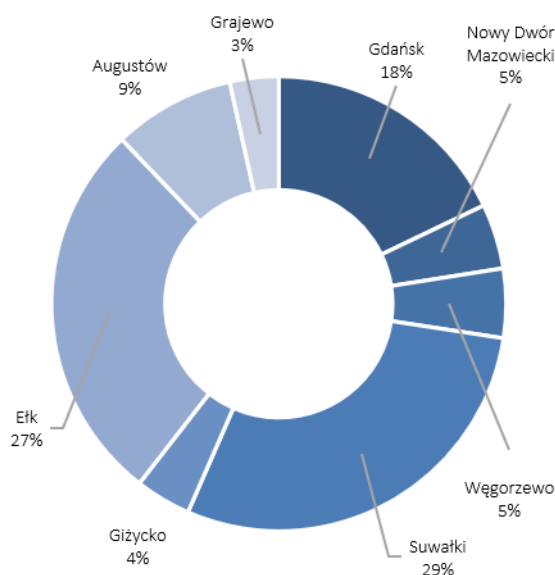
*\*W ramach projektu realizowane są lokale usługowe, objęte 23% stawką podatku VAT.*

*\*\* Liczba lokali szacowana przez Emitenta*

*\*\*\* Spółka posiada 80% udziału w projekcie.*

*Źródło: Emitent*

Bank ziemi (liczba lokali)\*\*

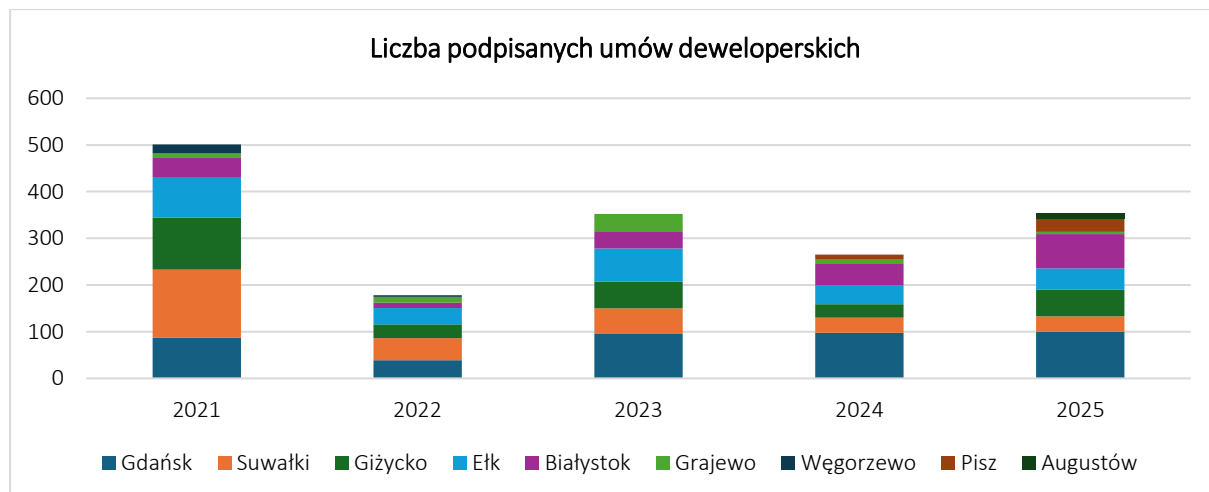


Grupa w banku ziemi posiada grunty, na których w przyszłości planuje budowę ok. **3,7 tys. lokali**.

Największy udział w banku ziemi mają grunty zlokalizowane w Suwałkach (29% szacowanej liczby lokali) i Ełku (27% szacowanej liczby lokali).

Wszystkie grunty wykazywane w tabeli powyżej są już w pełni opłacone.

#### Kontraktacja mieszkań Grupy



Źródło: Emitent

W 2023 r. Grupa sprzedała 352 lokale. 4 rynki z największym udziałem w sprzedaży (po ok. 50-90 lokali w całym roku) to Suwałki, Gdańsk, Ełk oraz Giżycko.

W 2024 r. Grupa sprzedała 265 lokali, z czego najwięcej (98 lokali) w Gdańsku. Drugim największym rynkiem dla Grupy w 2024 r. był Białystok, a w dalszej kolejności Ełk, Suwałki i Giżycko.

W 2025. Grupa odnotowała sprzedaż 354 lokali, tj. o 34% wyższą niż w 2024 r. Największy udział miała sprzedaż w Gdańsku (100 lokali). Drugim największym rynkiem był Białystok – 73 lokale. Na dalszych miejscach, były Giżycko (57), Ełk (46), Suwałki (33) i Pisz (28) i Augustów (12).

### **Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta**

Poniżej przedstawiono wybrane dane finansowe

#### **Bilans**

| <b>Bilans</b><br>(dane w mln zł)              | <b>31.12.2023</b><br><u>skonsolidowane</u><br>(badane*) | <b>31.12.2024</b><br><u>skonsolidowane</u><br>(badane) | <b>31.12.2025</b><br><u>skonsolidowane</u><br>(badane) |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>                  | <b>35,8</b>                                             | <b>40,2</b>                                            | <b>41,0</b>                                            |
| Rzeczowe aktywa trwałe                        | 9,0                                                     | 9,1                                                    | 11,4                                                   |
| Nieruchomości                                 | 25,4                                                    | 29,4                                                   | 26,2                                                   |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>                | <b>336,5</b>                                            | <b>364,4</b>                                           | <b>385,1</b>                                           |
| Zapasy                                        | 272,1                                                   | 274,7                                                  | 299,8                                                  |
| Należności krótkoterminowe                    | 24,5                                                    | 38,8                                                   | 31,1                                                   |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne      | 34,2                                                    | 45,0                                                   | 33,2                                                   |
| <b>Aktywa razem</b>                           | <b>372,3</b>                                            | <b>404,6</b>                                           | <b>426,1</b>                                           |
| <b>Kapitał własny</b>                         | <b>40,4</b>                                             | <b>53,2</b>                                            | <b>65,5</b>                                            |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>331,9</b>                                            | <b>351,4</b>                                           | <b>360,6</b>                                           |
| Zobowiązania długoterminowe, w tym:           | 142,8                                                   | 178,3                                                  | 177,8                                                  |
| Kredyty i pożyczki                            | 10,0                                                    | 17,2                                                   | 18,3                                                   |
| Z tytułu emisji dł. papierów wartościowych    | 0,0                                                     | 29,0                                                   | 29,0                                                   |
| Inne finansowe                                | 1,3                                                     | 1,9                                                    | 2,0                                                    |
| Inne                                          | 131,5                                                   | 130,2                                                  | 128,5                                                  |
| Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:          | 187,2                                                   | 171,3                                                  | 179,7                                                  |
| Kredyty i pożyczki                            | 10,9                                                    | 17,9                                                   | 21,1                                                   |
| Z tytułu emisji dł. papierów wartościowych    | 0,0                                                     | 0,6                                                    | 0,5                                                    |
| Inne finansowe                                | 1,0                                                     | 1,3                                                    | 1,2                                                    |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług          | 25,1                                                    | 33,1                                                   | 52,4                                                   |
| Inne                                          | 10,6                                                    | 11,0                                                   | 11,0                                                   |
| Zaliczki otrzymane                            | 138,0                                                   | 104,9                                                  | 91,6                                                   |
| <b>Pasywa razem</b>                           | <b>372,3</b>                                            | <b>404,6</b>                                           | <b>426,1</b>                                           |
| <b>Dług odsetkowy**</b>                       | <b>55,2</b>                                             | <b>98,1</b>                                            | <b>100,6</b>                                           |
| <b>Dług netto**</b>                           | <b>21,0</b>                                             | <b>53,1</b>                                            | <b>67,5</b>                                            |
| <b>Dług netto / Kapitał własny**</b>          | <b>0,15</b>                                             | <b>0,35</b>                                            | <b>0,41</b>                                            |

Długoterminowe zobowiązania inne to zobowiązania wobec udziałowców wynikające z przekształceń dokonanych w czerwcu 2023 r., w wyniku których utworzona została Grupa Emitenta. W ramach tych przekształceń część kapitałów jednostkowych Emitenta przed przekształceniem została zamieniona w zobowiązania z tytułu wypłaty zysków. Wartość ta wynosi ok. 128,5 mln zł, z czego spłata 100 mln zł zostanie podporządkowana spłacie Obligacji zgodnie z WEO.

\* *Badaniu podlegało sprawozdanie za okres 30.06.2023-31.12.2023 r. Było to pierwsze sprawozdanie skonsolidowane Grupy, które zostało sporządzone w związku z przekształceniem spółki dominującej (Emitenta) i zmianami w strukturze Grupy Kapitałowej.*

\*\* *W długu odsetkowym uwzględniono 28,5 mln zł zobowiązań z tytułu wypłaty zysków, które nie zostaną podporządkowane spłacie Obligacji, a kapitały własne zostały powiększone o 100 mln zł zobowiązań z tytułu wypłaty zysków, które zostaną podporządkowane spłacie Obligacji (kalkulacja zgodna z zapisami WEO).*

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

## Rachunek zysków i strat

| Rachunek Zysków i Strat<br>(dane w mln zł)                                             | 2023<br>skonsolidowane<br>(badane*) | 2024<br>skonsolidowane<br>(badane) | 2025<br>skonsolidowane<br>(badane) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i zrównane z nimi, w tym: | 104,1                               | 226,6                              | 232,1                              |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                 | 100,5                               | 238,3                              | 212,8                              |
| Zmiana stanu produktów                                                                 | 3,6                                 | -15,9                              | 21,6                               |
| Koszty działalności operacyjnej                                                        | 88,9                                | 210,3                              | 215,5                              |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                                                             | 15,2                                | 16,3                               | 16,6                               |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                         | 1,7                                 | 6,7                                | 5,4                                |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                            | 0,9                                 | 3,0                                | 1,9                                |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                                               | 16,0                                | 20,0                               | 20,1                               |
| Przychody finansowe                                                                    | 0,3                                 | 0,4                                | 0,5                                |
| Koszty finansowe                                                                       | 0,7                                 | 3,2                                | 6,0                                |
| Zysk (strata) brutto                                                                   | 16,2                                | 17,2                               | 14,6                               |
| Zysk (strata) netto                                                                    | 13,2                                | 12,7                               | 11,6                               |

\* Badaniu podlegało sprawozdanie za okres 30.06.2023-31.12.2023 r. Było to pierwsze sprawozdanie skonsolidowane Grupy, które zostało sporządzone w związku z przekształceniem spółki dominującej (Emitenta) i zmianami w strukturze Grupy Kapitałowej.

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

## Rachunek przepływów pieniężnych

| Rachunek przepływów pieniężnych<br>(dane w mln zł)                         | 2023<br>skonsolidowane<br>(badane*) | 2024<br>skonsolidowane<br>(badane) | 2025<br>skonsolidowane<br>(badane) |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, w tym:               | 21,3                                | -27,7                              | -6,5                               |
| Wynik finansowy netto                                                      | 13,2                                | 12,7                               | 11,5                               |
| Zmiana stanu zapasów                                                       | -79,1                               | -6,2                               | -25,1                              |
| Zmiana stanu należności                                                    | -14,8                               | -14,3                              | 7,7                                |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek | 87,0                                | -23,8                              | 6,3                                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                     | -0,9                                | -0,2                               | -2,4                               |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, w tym:                | -14,1                               | 38,6                               | -2,9                               |
| Wpływy z kredytów i pożyczek                                               | 0,0                                 | 26,9                               | 5,0                                |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                     | 0,0                                 | 29,0                               | 0,0                                |
| Spląty kredytów i pożyczek                                                 | 6,4                                 | 13,0                               | 0,0                                |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                      | 0,0                                 | 0,0                                | 0,0                                |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właściciela                              | 6,9                                 | 1,3                                | 1,7                                |
| Zapłacone odsetki                                                          | 0,5                                 | 1,0                                | 4,8                                |
| Zmiana stanu środków pieniężnych                                           | 6,4                                 | 10,7                               | -11,8                              |
| Środki pieniężne na koniec okresu                                          | 34,2                                | 45,0                               | 33,2                               |

\* Badaniu podlegało sprawozdanie za okres 30.06.2023-31.12.2023 r. Było to pierwsze sprawozdanie skonsolidowane Grupy, które zostało sporządzone w związku z przekształceniem spółki dominującej (Emitenta) i zmianami w strukturze Grupy Kapitałowej.

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.

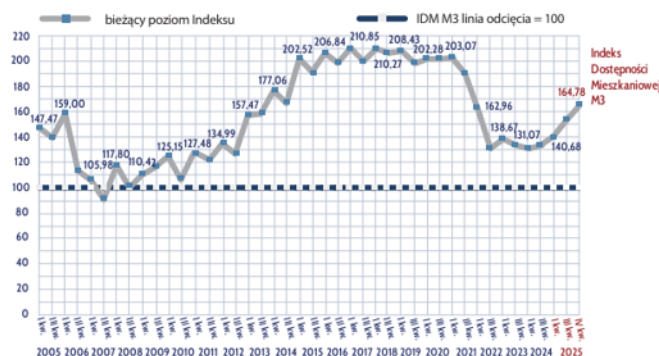
W 2024 nastąpiło znaczące spowolnienie sprzedaży. W 2025 r. widać było pozytywną dynamikę kwartalną, która była kontynuowana w 1Q 2026. Biorąc pod uwagę wysoki poziom oferty, w najbliższych kwartałach prawdopodobna jest dalsza stabilizacja cen ofertowych lub stagnacja w zależności od rynku – widać duże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

Aktualnie realizowany projekt jest ostatnim w ramach tego projektu.

tego etapu zostało już sprzedanych.

Grupa posiada grunt pod kolejny etap tej inwestycji.

Grupa posiada jeszcze grunt pod kolejny etap tej inwestycji.

grunt.

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**

Główne 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 postępowania 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 postępowania przed organami rządowymi, postępowania 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 postępowania**

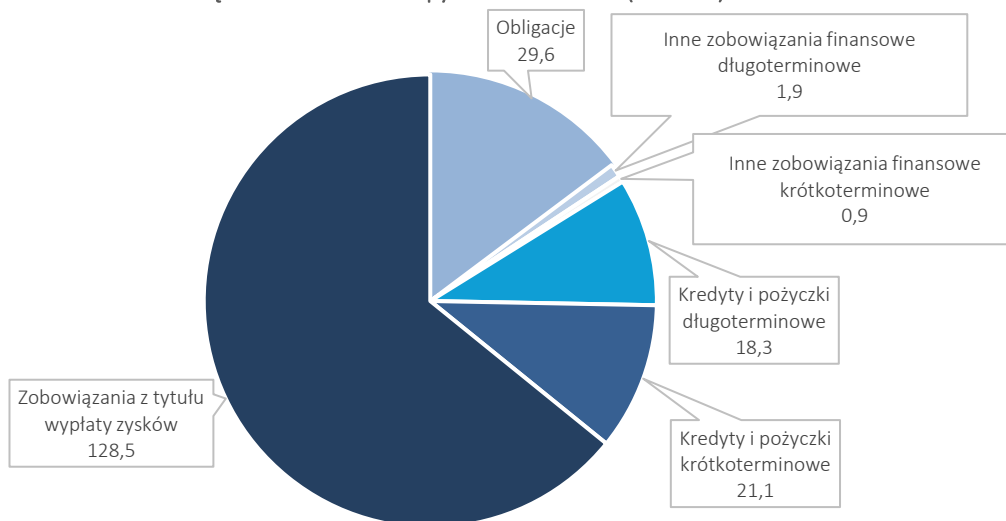
W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mają lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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.

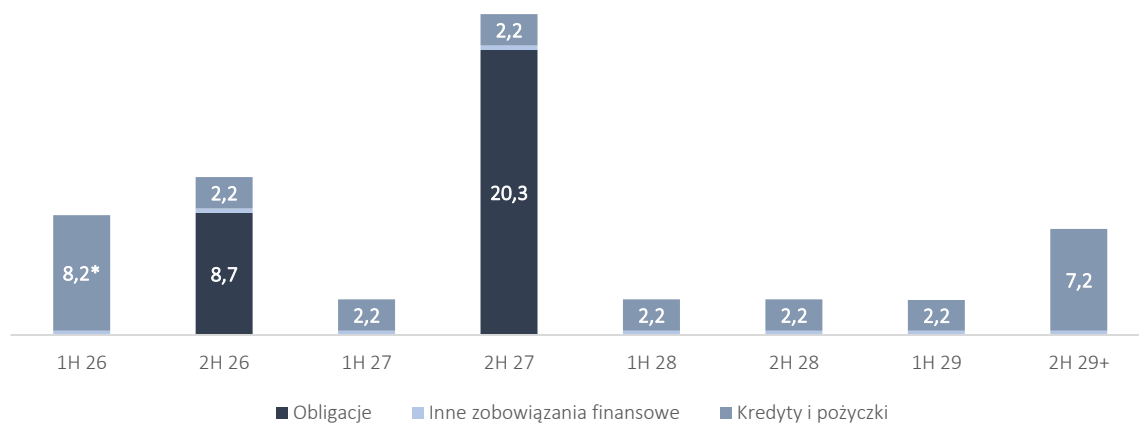
**5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

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

Zobowiązania finansowe Grupy na 31.12.2025 r. (w mln zł)



Zapadalność zewnętrznych zobowiązań finansowych (w mln zł)



Źródło: Emitent

Na 31.12.2025 r. Grupa posiadała łącznie 200,3 mln zł zobowiązań finansowych. Złożyły się na to:

- 128,5 mln zł zobowiązań z tytułu wypłaty zysków wypracowanych przez Emitenta przed przekształceniem, z tego 100 mln zł zostanie podporządkowane spłacie Obligacji zgodnie z WEO.
- 39,4 mln zł kredytów i pożyczek (z czego 10,6 mln zł stanowiły pożyczki od podmiotów spoza Grupy, zależnych od beneficjenta rzeczywistego)
- 2,9 mln zł zobowiązań z tytułu leasingu finansowego
- 29,6 mln zł z tytułu emisji obligacji serii A

**Dług finansowy obliczony zgodnie z metodologią z WEO (uwzględniając podporządkowanie 100 mln zł wierzytelności spłacie Obligacji) wynosił na 31.12.2025 r. 100,3 mln zł.**

**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 17 kwietnia 2026 r. Emitent wyemitował 30 000 szt. obligacji serii B o wartości nominalnej 30.000.000 zł z 3-letnim okresem zapadalności.

**5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta**

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

Antoni Rutkowski – Honorowy Prezes Zarządu

Kamil Sebastian Rutkowski – Prezes Zarządu

Przemysław Rutkowski – Wiceprezes Zarządu

Grzegorz Sebastian Rutkowski – Członkini Zarządu

| Kamil Rutkowski                              |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zajmowane stanowisko</b>                  | Prezes Zarządu                                                                                                                           |
| <b>Termin upływu kadencji</b>                | nieokreślony                                                                                                                             |
| <b>Wykształcenie</b>                         | Wyższe; Uniwersytet Gdański, Wydział ekonomii, specjalizacja: integracja i biznes europejski                                             |
| <b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b> | Audytor ISO, studia podyplomowe zarządzanie nieruchomościami; doświadczenie zawodowe – właściciel i współnik Spółek w Grupie kapitałowej |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>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</b></p>                                                                                         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rutkowski Group Sp. z o.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>2) Rutkowski Development Sobola Biel sp. zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>3) Rutkowski Development 2 sp.zo.o.- Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>4) Rutkowski Development 3 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>5) Rutkowski Development 4 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>6) Rutkowski Development 5 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>7) Rutkowski Development 6 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>8) Rutkowski Development 7 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>9) Rutkowski Development 8 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>10) Rutkowski Development 9 sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>11) Rutkowski Corporate Services sp.kom – komplementariusz (nadal pełni)</li> <li>12) Rutkowski Corporate Services sp.z.o.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>13) Rutkowski Hydraulika sp.j - wspólnik (nadal pełni)</li> <li>14) Rutkowski Commercial sp.kom. – komplementariusz (nadal pełni)</li> <li>15) Rutkowski Commercial sp.zo.o. - Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>16) Sobola Biel I sp.zo.o. – członek zarządu (nadal pełni)</li> <li>17) Rutkowski Style sp.j. – wspólnik (nadal pełni)</li> </ol> |
| <p><b>Pełnił funkcję Prezesa Zarządu w Spółce</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>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.</b></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.</b></p>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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.

W okresie ostatnich pięciu lat 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.

W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

#### Antoni Rutkowski

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zajmowane stanowisko</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Honorowy Prezes Zarządu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Termin upływu kadencji</b>                                                                                                                                                                                                                                     | nieokreślony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Wykształcenie</b>                                                                                                                                                                                                                                              | Średnie techniczne, Technikum Budowlane w Ełku, profil: budownictwo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>                                                                                                                                                                                                                      | doświadczenie zawodowe – właściciel i wspólnik Spółek w Grupie kapitałowej; wieloletni kierownik budów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>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</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rutkowski Group Sp. z o.o. – Honorowy Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>2) Rutkowski Corporate Services sp.kom – wspólnik, komplementariusz (nadal pełni)</li> <li>3) Rutkowski Corporate Services sp.z.o.o. – wspólnik (nadal pełni)</li> <li>4) Rutkowski Hydraulika sp.j - wspólnik (nadal pełni)</li> <li>5) Rutkowski Commercial sp.kom. – wspólnik, komplementariusz (nadal pełni)</li> <li>6) Rutkowski Commercial sp.zo.o. - wspólnik (nadal pełni)</li> <li>7) Sobola Biel I sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>8) Rutkowski Style sp.j. – wspólnik (nadal pełni)</li> </ol> |

**Pełnił funkcję Prezesa Zarządu w Spółce**

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.

W okresie ostatnich pięciu lat 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.

W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

**Przemysław Rutkowski**

| <b>Zajmowane stanowisko</b>                                                                                                                                               | <b>Wiceprezes Zarządu</b>                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Termin upływu kadencji</b>                                                                                                                                             | nieokreślony                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wykształcenie</b>                                                                                                                                                      | Wyższe; Politechnika Białostocka, Wydział budownictwa i inżynierii środowiska                                                                                                                                  |
| <b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>                                                                                                                              | Uprawnienia Polska Izba Inżynierów Budownictwa, nr ew. członka WAM/IS/0011/09<br><br>doświadczenie zawodowe – właściciel i wspólnik Spółek w Grupie kapitałowej                                                |
| <b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem,</b> | 1) Rutkowski Group Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu (nadal pełni)<br><br>2) Rutkowski Construction sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)<br><br>3) RHI Infrastruktura sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni) |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>4) RH Infrastruktura sp.zo.o. – Prezes Zarządu (nadal pełni)</p> <p>5) Rutkowski Corporate Services sp.kom – współnik, komplementariusz (nadal pełni)</p> <p>6) Rutkowski Corporate Services sp.z.o.o. – członek zarządu (nadal pełni)</p> <p>7) Rutkowski Hydraulika sp.j - współnik (nadal pełni)</p> <p>8) Rutkowski Commercial sp.kom. – współnik, komplementariusz (nadal pełni)</p> <p>9) Rutkowski Commercial sp.zo.o. - Wiceprezes Zarządu (nadal pełni)</p> <p>10) Rutkowski Style sp.j. – współnik (nadal pełni)</p> |
| Pełnił funkcję Prezesa Zarządu w Spółce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| W okresie ostatnich pięciu lat 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.                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| W okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**Grzegorz Rutkowski**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zajmowane stanowisko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Wiceprezes Zarządu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Termin upływu kadencji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | nieokreślony                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wykształcenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | wyższe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tytuł: licencjat w zakresie zarządzania i marketingu na Uczelni Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania w Białymstoku, doświadczenie zawodowe – wspólnik Spółek w Grupie kapitałowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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                                                                                                                                                                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Rutkowski Group Sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu (nadal pełni)</li> <li>2) Rutkowski Commercial sp.zo.o. - wspólnik (nadal pełni)</li> <li>3) Rutkowski Commercial sp.kom. – wspólnik, komplementariusz (nadal pełni)</li> <li>4) Rutkowski Corporate Services sp.z.o.o. – wspólnik (nadal pełni)</li> <li>5) Rutkowski Corporate Services sp.kom – wspólnik, komplementariusz (nadal pełni)</li> <li>6) Rutkowski Style sp.j. – wspólnik (nadal pełni)</li> </ol> |
| Pełnił funkcję Prezesa Zarządu w Spółce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| W okresie ostatnich pięciu lat 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.                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**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<br>posiadanych akcji | % posiadanych głosów |
|------------------------------|--------------|----------------------------------------|----------------------|
| Antoni Rutkowski             | 93 906       | 9 390 600,00 zł                        | 36,00%               |
| Kamil Daniel Rutkowski       | 91 298       | 9 129 800,00 zł                        | 34,99%               |
| Przemysław Rutkowski         | 31 302       | 3 130 200,00 zł                        | 12,00%               |
| Grzegorz Sebastian Rutkowski | 28 693       | 2 869 300,00 zł                        | 11,00%               |

---

**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. 4a ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 27.08.2026 godz. 11:53:21

Numer KRS: 0001044425

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

|                                               |                 |                  |                      |
|-----------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym | 30.06.2023      |                  |                      |
| Ostatni wpis                                  | Numer wpisu     | 33               | Data dokonania wpisu |
|                                               | Sygnatura akt   | RDF/840019/26/98 |                      |
|                                               | Oznaczenie sądu | SYSTEM           |                      |

## Dział 1

| Rubryka 1 - Dane podmiotu                                                                                     |                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1.Oznaczenie formy prawnej                                                                                    | SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ                 |
| 2.Numer REGON/NIP                                                                                             | REGON: 280445506, NIP: 8481830304                       |
| 3.Firma, pod którą spółka działa                                                                              | RUTKOWSKI GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ |
| 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. WARMIŃSKO-MAZURSKIE, powiat ELCKI, gmina ELK, miejsc. ELK          |
| 2.Adres                                                                      | ul. ARMII KRAJOWEJ, nr 7B, lok. U6, miejsc. ELK, kod 19-300, poczta ELK, kraj POLSKA |
| 3.Adres poczty elektronicznej                                                | -----                                                                                |
| 4.Adres strony internetowej                                                  | -----                                                                                |
| 5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych | AE:PL-90424-19112-TAGWI-22                                                           |

| Rubryka 3 - Oddziały |  |
|----------------------|--|
| Brak wpisów          |  |

| Rubryka 4 - Informacje o umowie      |                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Informacja o zawarciu lub zmianach | 1 14.06.2023 R., NOTARIUSZ KATARZYNA ZEMŁA, KANCELARIA NOTARIALNA W ELKU, REP. A |

|              |              |
|--------------|--------------|
| umowy spółki | NR 993/2023. |
|--------------|--------------|

| Rubryka 5                                                                                                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.Czas, na jaki została utworzona spółka                                                                                                               | NIEOZNACZONY            |
| 2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki                                                          | ----                    |
| 3.Wspólnik może mieć:                                                                                                                                  | WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW |
| 4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji? | *****                   |
| 5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?                                                                                                    | *****                   |

| Rubryka 6 - Sposób powstania spółki                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Określenie okoliczności powstania                                                                         | PRZEKSZTAŁCENIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale                                                   | 14.06.2023, SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA RUTKOWSKI DEVELOPMENT SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁĘKU (KRS: 0000341505) W SPÓŁKĘ RUTKOWSKI GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NA PODSTAWIE UCHWAŁY ZEBRANIA WSPÓLNIKÓW RUTKOWSKI DEVELOPMENT SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W ŁĘKU Z DNIA 14.06.2023 R. O PRZEKSZTAŁCENIU SPÓŁKI W SPÓŁKĘ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W PLANIE PRZEKSZTAŁCENIA Z DNIA 18.05.2023 R., ZAPROTOKOŁOWANEJ PRZEZ KATARZYNĘ ZEMŁĄ, NOTARIUSZA W ŁĘKU, REP. A NR 993/2023, PODJĘTEJ JEDNOMYŚLNIE PRZEZ WSZYSTKICH WSPÓLNIKÓW. |
| 3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Podrubryka 1<br>Podmioty, z których powstała spółka |                                                                            |                                                   |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1                                                   | 1.Nazwa lub firma                                                          | RUTKOWSKI DEVELOPMENT SPÓŁKA JAWNA , SPÓŁKA JAWNA |
|                                                     | 2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany | POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY                   |
|                                                     | 3.Numer w rejestrze albo ewidencji                                         | 0000341505                                        |
|                                                     | 4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję       | ----                                              |
|                                                     | 5.Numer REGON                                                              | 280445506                                         |
|                                                     | 6.Numer NIP                                                                | 8481830304                                        |

| Rubryka 7 - Dane wspólników |                                        |                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1                           | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma           | RUTKOWSKI                                          |
|                             | 2.Imiona                               | ANTONI                                             |
|                             | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia | 52120505158, ----                                  |
|                             | 4.Numer KRS                            | *****                                              |
|                             | 5.Posiadane przez wspólnika udziały    | 93 906 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 9 390 600,00 ZŁ |
|                             | 6.Czy wspólnik posiada całość          | NIE                                                |

|   |                                                |                                                     |
|---|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|   | udziałów spółki?                               |                                                     |
| 2 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                   | RUTKOWSKI                                           |
|   | 2.Imiona                                       | GRZEGORZ SEBASTIAN                                  |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia         | 76102702090, ----                                   |
|   | 4.Numer KRS                                    | *****                                               |
|   | 5.Posiadane przez wspólnika udziały            | 28 693 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 2 869 300,00 zł. |
|   | 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki? | NIE                                                 |
| 3 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                   | RUTKOWSKI                                           |
|   | 2.Imiona                                       | KAMIL DANIEL                                        |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia         | 84071916336, ----                                   |
|   | 4.Numer KRS                                    | *****                                               |
|   | 5.Posiadane przez wspólnika udziały            | 91 298 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 9 129 800,00 zł. |
|   | 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki? | NIE                                                 |
| 4 | 1.Nazwisko / Nazwa lub firma                   | RUTKOWSKI                                           |
|   | 2.Imiona                                       | PRZEMYSŁAW                                          |
|   | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia         | 79091116253, ----                                   |
|   | 4.Numer KRS                                    | *****                                               |
|   | 5.Posiadane przez wspólnika udziały            | 31 302 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 3 130 200,00 zł. |
|   | 6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki? | NIE                                                 |

| Rubryka 8 - Kapitał spółki                     |                   |
|------------------------------------------------|-------------------|
| 1.Wysokość kapitału zakładowego                | 26 085 000,00 zł. |
| Podrubryka 1<br>Informacja o wniesieniu aportu |                   |
| Brak wpisów                                    |                   |

| Rubryka 9 - Nie dotyczy |  |
|-------------------------|--|
| Brak wpisów             |  |

| Rubryka 10 - Nie dotyczy |  |
|--------------------------|--|
| Brak wpisów              |  |

| Rubryka 11 - Nie dotyczy |  |
|--------------------------|--|
| Brak wpisów              |  |

| Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek |  |
|-------------------------------------------------------|--|
|-------------------------------------------------------|--|

Brak wpisów

## Dział 2

| Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu  |                                                                          |                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu |                                                                          | ZARZĄD                                                                                                           |
| 2.Sposób reprezentacji podmiotu                         |                                                                          | DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE. |
| Podrubryka 1<br>Dane osób wchodzących w skład organu    |                                                                          |                                                                                                                  |
| 1                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | RUTKOWSKI                                                                                                        |
|                                                         | 2.Imiona                                                                 | ANTONI                                                                                                           |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 52120505158, ----                                                                                                |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                              | ****                                                                                                             |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | HONOROWY 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                                             | RUTKOWSKI                                                                                                        |
|                                                         | 2.Imiona                                                                 | KAMIL DANIEL                                                                                                     |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 84071916336, ----                                                                                                |
|                                                         | 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                                      | ----                                                                                                             |
| 3                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | RUTKOWSKI                                                                                                        |
|                                                         | 2.Imiona                                                                 | PRZEMYSŁAW                                                                                                       |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 79091116253, ----                                                                                                |
|                                                         | 4.Numer KRS                                                              | ****                                                                                                             |
|                                                         | 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | WICEPREZES ZARZĄDU                                                                                               |
|                                                         | 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                                                                                                              |
|                                                         | 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | ----                                                                                                             |
| 4                                                       | 1.Nazwisko / Nazwa lub Firma                                             | RUTKOWSKI                                                                                                        |
|                                                         | 2.Imiona                                                                 | GRZEGORZ SEBASTIAN                                                                                               |
|                                                         | 3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia                                   | 76102702090, ----                                                                                                |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 4.Numer KRS                                                              | ****               |
| 5.Funkcja w organie reprezentującym                                      | WICEPREZES ZARZĄDU |
| 6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach? | NIE                |
| 7.Data do jakiej została zawieszona                                      | ----               |

| Rubryka 2 - Organ nadzoru |
|---------------------------|
| Brak wpisów               |

| Rubryka 3 - Prokurenci |
|------------------------|
| Brak wpisów            |

## Dział 3

| Rubryka 1 - Przedmiot działalności                    |   |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy | 1 | 41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH                        |
| 2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy    | 1 | 43, 99, Z, POZOSTAŁE SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANE                              |
|                                                       | 2 | 64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH                                                                       |
|                                                       | 3 | 49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW                                                                               |
|                                                       | 4 | 66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH |
|                                                       | 5 | 68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK                                                       |
|                                                       | 6 | 68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI                                      |
|                                                       | 7 | 69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE                                                    |
|                                                       | 8 | 70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH            |
|                                                       | 9 | 70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA                                                 |

| 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                 | 06.10.2023    | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|                                                                                                            | 2                 | 02.07.2024    | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                            | 3                 | 23.06.2025    | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                            | 4                 | 24.06.2026    | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego | 1                 | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |
|                                                                                                            | 2                 | *****         | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                            | 3                 | *****         | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                            | 4                 | *****         | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o                                                          | 1                 | *****         | OD 01.01.2022 DO 31.12.2022 |

|                                                            |   |       |                             |
|------------------------------------------------------------|---|-------|-----------------------------|
| zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego            | 2 | ***** | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                            | 3 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                            | 4 | ***** | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu | 1 | ***** | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                            | 2 | ***** | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                            | 3 | ***** | 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                 | 02.07.2024    | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                                | 2                 | 23.06.2025    | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                                | 3                 | 24.06.2026    | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego    | 1                 | *****         | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                                | 2                 | *****         | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                                | 3                 | *****         | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego             | 1                 | *****         | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
|                                                                                                                                | 2                 | *****         | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                                | 3                 | *****         | OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 |
| 4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej | 1                 | *****         | OD 30.06.2023 DO 31.12.2023 |
| 6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej                                                            | 1                 | *****         | OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 |
|                                                                                                                                | 2                 | *****         | 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 | 31.12.2023 |

## 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 spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

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

|                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| data sporządzenia wydruku 27.08.2026<br>adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

7.2. Ujednolicony i aktualna umowa spółki Emitenta

**UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

**§ 1**

4

1. Stawający, zwani dalej „**Wspólnikami**”, oświadczają, że na podstawie niniejszej umowy zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (zwaną dalej „**Spółką**”). -----
2. Spółka powstała w wyniku przekształcenia Rutkowski Development spółka jawna z siedzibą w Elku (KRS nr 341505) w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

**§ 2**

1. Firma Spółki brzmi **Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**. -
2. Spółka może używać skróconej firmy **Rutkowski Group sp. z o.o.** -----

**§ 3**

1. Siedzibą Spółki jest Elk. -----
2. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. -----

**§ 4**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

**§ 5**

1. Spółka może tworzyć zakłady, oddziały i inne jednostki organizacyjne na terenie kraju. -----
2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa za granicą. -----
3. Spółka może uczestniczyć w innych spółkach, organizacjach gospodarczych i społecznych. -----

**PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI****§ 6**

1. Przedmiotem działalności spółki jest: -----
  - 1) PKD 41.20.Z – Roboty związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; -----
  - 2) PKD 43.99.Z – Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane; -----
  - 3) PKD 64.20.Z – Działalność holdingów finansowych; -----
  - 4) PKD 49.41.Z – Transport drogowy towarów; -----
  - 5) PKD 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----
  - 6) PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; -----
  - 7) PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; -----
  - 8) PKD 69.20.Z – Działalność rachunkowo – księgowa; doradztwo podatkowe; -----
  - 9) PKD 70.10.Z – Działalność firma centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; -----
  - 10) PKD 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja; -----

- 11) PKD 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania; -----
  - 12) PKD 77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek; -----
  - 13) PKD 77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
  - 14) PKD 77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych; -----
  - 15) PKD 77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim; -----
  - 16) 78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników; -----
  - 17) PKD 82.99.Z – Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana. -----
2. W przypadku, gdy dla podjęcia działalności konkretnego rodzaju w zakresie przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki wymagane jest uzyskanie koncesji albo zezwolenia, Spółka podejmuje działalność w tym zakresie dopiero po ich uzyskaniu. -----

#### KAPITAŁ ZAKŁADOWY

##### § 7

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 26.085.000,00 zł (słownie: dwadzieścia sześć milionów osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 260.850 udziałów o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każdy. -----
2. Każdy ze Wspólników może mieć więcej niż jeden udział. -----
3. Udziały są równe i niepodzielne. -----
4. Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte przez wspólników Spółki przekształcanej Rutkowski Development spółka jawna z siedzibą w Elku, w następujący sposób: -----
  - a) Antoni Rutkowski objął 140.046 (słownie: sto tysięcy czterdzieści sześć) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 14.004.600,00 złotych (słownie: czternaście milionów cztery tysiące sześćset złotych) i pokrył je majątkiem Spółki Przekształcanej Rutkowski Development spółka jawna z siedzibą w Elku, -----
  - b) Grzegorz Rutkowski objął 28.381 (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 2.838.100,00 złotych (słownie: dwa miliony osiemset trzydzieści osiem tysięcy sto złotych) i pokrył je majątkiem Spółki Przekształcanej Rutkowski Development spółka jawna z siedzibą w Elku, -----
  - c) Kamil Rutkowski objął 28.382 (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 2.838.200,00 złotych (słownie: dwa miliony osiemset trzydzieści osiem

tysięcy dwieście złotych) i pokrył je majątkiem Spółki Przekształcanej Rutkowski Development spółka jawna z siedzibą w Elku, -----

- d) Przemysław Rutkowski objął 64.041 (słownie: sześćdziesiąt cztery tysiące czterdzieści jeden) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o łącznej wartości nominalnej 6.404.100,00 złotych (słownie: sześć milionów czterysta cztery tysiące sto złotych) i pokrył je majątkiem Spółki Przekształcanej Rutkowski Development spółka jawna z siedzibą w Elku. -----

5. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony jednomyślną uchwałą Zgromadzenia Wspólników do kwoty 100.000.000,00 zł (słownie: sto milionów złotych) w okresie do 31 lipca 2032 roku przez zwiększenie ilości udziałów lub podwyższenie ich wartości nominalnej. Podwyższenie kapitału zakładowego w powyższych granicach nie stanowi zmiany umowy Spółki. -----

#### PROCEDURA UZYSKIWANIA ZGODY NA ZBYCIE UDZIAŁÓW

##### § 8

1. Zbywanie udziałów w Spółce podlega ograniczeniom, o których mowa w § 9 do § 12 niniejszej umowy. -----
2. Ograniczenia związane ze zbywaniem udziałów w Spółce, o których mowa w § 9 do § 12 niniejszej umowy nie dotyczą zbywania udziałów między Wspólnikami. -----

##### § 9

1. Zbycie udziałów w Spółce na rzecz osoby trzeciej, tj. osoby spoza grona wspólników może nastąpić wyłącznie pod warunkiem, że nabywca udziałów przystąpi do umowy wspólników zawartej pomiędzy Antonim Rutkowskim, Magdą Rutkowską, Grzegorzem Rutkowskim, Kamilem Rutkowskim i Przemysławem Rutkowskim w dniu 2 czerwca 2023 roku – w razie nieprzystąpienia przez nabywcę udziałów do umowy wspólników, zbycie udziałów jest nieważne. -----
2. Zastawnikowi ani użytkownikowi udziału w Spółce nie przysługuje prawo głosu z udziału będącego przedmiotem zastawu lub użytkowania. -----
3. Wspólnik, który zamierza zbyć lub obciążyć swoje udziały w Spółce w całości lub w części, lub też poszczególne prawa wynikające z tych udziałów („Inicjator”), powinien zgłosić swój zamiar Zarządowi Spółki na piśmie („Zawiadomienie”) listem poleconym przesłanym na adres Spółki. Zawiadomienie powinno określać minimalne warunki zbycia udziałów lub ich obciążenia, uzgodnione w dobrej wierze z osobą trzecią oraz podpisane przez Inicjatora i tę osobę trzecią. Minimalne warunki zbycia udziałów będą obejmowały dane identyfikacyjne osoby trzeciej, cenę, sposób oraz termin zapłaty ceny. Minimalne warunki obciążenia udziałów będą obejmowały dane identyfikacyjne osoby trzeciej na rzecz, której dane obciążenie jest ustanawiane, rodzaj obciążenia i czas jego trwania.

Zarząd Spółki jest obowiązany do niezwłocznego zwołania Zgromadzenia Wspólników, wyznaczając jego termin na dzień przypadający w terminie nie późniejszym niż 1 (jeden) miesiąc od daty otrzymania Zawiadomienia. Zgromadzenie Wspólników jest obowiązane podjąć w tym terminie uchwałę w przedmiocie udzielenia zgody lub odmowy jej udzielenia oraz niezwłocznie doręczyć tę uchwałę Zarządowi. Uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki wyrażająca zgodę na zbycie udziałów będzie podjęta z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, że nabywca udziałów niebędący wspólnikiem Spółki, przystąpi do umowy wspólników, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu (przejmie prawa i obowiązki Wspólnika Zbywającego z umowy wspólników). Zarząd w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni roboczych od dnia otrzymania uchwały Zgromadzenia Wspólników doręcza ją poszczególnym Wspólnikom osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku wysyłki listem poleconym o zachowaniu terminu doręczenia decyduje data stempla pocztowego. \_\_\_\_\_

4. W przypadku wyrażenia przez Zgromadzenie Wspólników zgody na zbycie udziałów, zastosowanie mają postanowienia §10 i §11 niniejszej Umowy. \_\_\_\_\_
5. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do zbycia lub obciążenia ułamkowej części udziału w Spółce. \_\_\_\_\_

#### §10

##### Prawo pierwszeństwa nabycia

1. W przypadku, gdy Wspólnik zamierza zbyć swoje udziały w Spółce („**Wspólnik Zbywający**”) osobie trzeciej, która nie jest wspólnikiem Spółki, pozostałym Wspólnikom Spółki („**Pozostali Wspólnicy**”) przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa nabycia tych udziałów proporcjonalnie do przysługujących im udziałów na zasadach opisanych w niniejszej umowie z uwzględnieniem poniższych zapisów niniejszego paragrafu („**Prawo Pierwszeństwa**”). \_\_\_\_\_
2. Udziały mogą być zbyte osobie trzeciej, która nie jest wspólnikiem Spółki („**Proponowany Nabywca**”) tylko pod warunkiem, że Pozostali Wspólnicy nie wykonają Prawa Pierwszeństwa lub Prawo Pierwszeństwa wygaśnie na skutek zaistnienia okoliczności opisanych poniżej. \_\_\_\_\_
3. Wspólnik Zbywający powiadomi Pozostałych Wspólników o zamiarze zbycia swoich udziałów w Spółce na rzecz osoby trzeciej w formie oświadczenia, sporządzonego na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, zawierającym: \_\_\_\_\_
  - a) liczbę udziałów, którą zamierza zbyć, tytuł pod jakim ma nastąpić zbycie tych udziałów, cenę za jaką zamierza zbyć udziały na rzecz osoby trzeciej – w przypadku zamiaru sprzedaży udziałów, lub wartość udziałów – w przypadku

transakcji innej niż sprzedaż, informacje o osobie, która będzie nabywać udziały i tytuł prawny ich nabycia, -----

- b) ofertę zbycia na rzecz każdego z Pozostałych Wspólników wszystkich udziałów za cenę równą cenie za jaką Wspólnik Zbywający zamierza zbyć te udziały na rzecz osoby trzeciej – w przypadku zamiaru sprzedaży udziałów i na tożsamy warunkach, a w przypadku zamiaru darowania lub zamiany (bądź każdej innej czynności niż sprzedaż) udziałów za cenę równą wartości aktywów netto przypadających na udział wg stanu na dzień poprzedzający dzień złożenia oferty zbycia na rzecz pozostałych Wspólników oraz na zasadach określonych w poniższych postanowieniach („Oferta Zbycia”) wraz z numerem rachunku bankowego, -----

oraz załączy do tego powiadomienia złożoną przez Potencjalnego Nabywcę w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, ofertę nabycia udziałów w Spółce, przy czym jedynym warunkiem takiej oferty będzie nieskorzystanie przez Pozostałych Wspólników z prawa pierwszeństwa. -----

4. Pozostali Wspólnicy w ciągu 180 (stu osiemdziesięciu) dni kalendarzowych od daty otrzymania Oferty Zbycia, mogą tę ofertę przyjąć poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu udziały oświadczenia o przyjęciu Oferty Zbycia, sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym („**Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Zbycia**”) lub złożyć oświadczenie o zamiarze przyłączenia się do transakcji zbycia udziałów na rzecz osoby trzeciej realizowanego zgodnie z postanowieniami poniższymi („**Oświadczenie o Przyłączeniu Się do Zbycia**”). -----
5. Pozostali Wspólnicy będą mieli prawo do przyjęcia Oferty Zbycia wyłącznie w całości i bez jakichkolwiek zastrzeżeń. -----
6. Każdy z Pozostałych Wspólników, który przyjął Ofertę Zbycia („**Wspólnik Akceptujący**”), nabywa udziały od Wspólnika Zbywającego w ilości proporcjonalnej do przysługujących mu udziałów w spółce, przy czym w wypadku, gdy którykolwiek z Pozostałych Wspólników nie przyjmie oferty zbycia udziałów, udziały które na niego przypadają, muszą być nabyte przez innych Pozostałych Wspólników w takich proporcjach, jakie ci pozostali wspólnicy ustalą między sobą. Zawarcie umowy zbycia udziałów zbywanych na rzecz Wspólnika Akceptującego / Wspólników Akceptujących nastąpi z chwilą otrzymania przez Wspólnika Zbywającego od Wspólnika Akceptującego lub Wspólników Akceptujących Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia 100% zbywanych udziałów oraz pod warunkiem dokonania zapłaty określonej ceny (która to zapłata nastąpi nie później niż w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty otrzymania przez Wspólnika Zbywającego Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia na rachunek bankowy wskazany w Ofercie Zbycia), a także pod warunkiem uzyskania zezwoleń, o których mowa w ust. 7 poniżej (i z

zastrzeżeniem postanowień tamże zawartych). Wspólnik Akceptujący, który nie zapłaci określonej ceny w terminie, zobowiązany będzie do uiszczenia określonej ceny wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Jeżeli opóźnienie w zapłacie określonej ceny będzie dłuższe niż 30 dni kalendarzowych od terminu zapłaty, wówczas umowa zbycia udziałów zbywanych na rzecz Wspólnika Akceptującego uznawana jest za bezskuteczną, zaś Prawo Pierwszeństwa w stosunku do tego Wspólnika wygasa. -----

7. W przypadku, gdy nabycie udziałów Spółki przez Wspólnika Akceptującego wymaga wcześniejszego uzyskania jakichkolwiek zgód lub zezwoleń administracyjnych lub instytucji finansujących, termin do zapłaty przez Wspólnika Akceptującego określonej ceny rozpoczyna bieg od chwili doręczenia Wspólnikowi Akceptującemu decyzji właściwego organu lub instytucji w tym zakresie, pod warunkiem, że Wspólnik ten złoży odpowiedni wniosek o wydanie takiej zgody lub zezwolenia najpóźniej w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia otrzymania przez Wspólnika Zbywającego Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia albo w przewidzianym prawem krótszym terminie.

#### §11

##### Prawo przyłączenia się do zbycia

1. W wypadku, gdy żaden ze Wspólników, którzy zgodnie z §10 niniejszej Umowy, nie złożył Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia (tj. dla uniknięcia wszelkich wątpliwości oferty obejmującej nabycie 100% zbywanych udziałów), wszyscy pozostali wspólnicy mogą złożyć Oświadczenie o Przyłączeniu Się do Zbycia (**„Wspólnicy Przyłączający Się Do Zbycia”**), w wyniku czego będzie przysługiwało im prawo przyłączenia się po stronie Wspólnika Zbywającego do transakcji zbycia udziałów na rzecz Proponowanego Nabywcy, na zasadach określonych poniżej (**„Prawo Przyłączenia Się Do Zbycia”**). Prawo Przyłączenia Się Do Zbycia przysługuje i może być realizowane tylko wtedy, gdy nie zostało wykonane Prawo Pierwszeństwa. -----
2. W celu realizacji Prawa Przyłączenia Się Do Zbycia, Wspólnik Zbywający zapewni, że Proponowany Nabywca, w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia złożenia Oświadczenia o Przyłączeniu Się Do Zbycia, złoży każdemu ze Wspólników Przyłączających się do Zbycia, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, ofertę nabycia wszystkich posiadanych przez tego Wspólnika udziałów w Spółce (**„Oferta Nabycia na Zasadzie Przyłączenia”**) za Cenę Zbycia na Zasadzie Przyłączenia (zdefiniowaną poniżej) płatną w terminie 7 (siedmiu) dni kalendarzowych od dnia przyjęcia tej oferty. Oferta Nabycia na Zasadzie Przyłączenia powinna być zgodna z postanowieniami niniejszej Umowy. Cena Zbycia na Zasadzie Przyłączenia stanowić będzie iloczyn ilości posiadanych udziałów w Spółce przez Wspólnika Przyłączającego się Do Zbycia oraz ilorazu ceny wszystkich udziałów zbywanych przez Wspólnika

Zbywającego i ich ilości wynikającej z oferty złożonej Wspólnikowi Zbywającemu przez Proponowanego Nabywcę. -----

3. Wspólnik Przyłączający się do Zbycia będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Nabycia na Zasadzie Przyłączenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu i Proponowanemu Nabywcy, w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, oświadczenia w tym przedmiocie („Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Nabycia na Zasadzie Przyłączenia”). -----
4. W ciągu 7 (siedmiu) dni od złożenia Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Nabycia na Zasadzie Przyłączenia Proponowany Nabywca zobowiązany będzie zapłacić Wspólnikowi Przyłączającemu się do Zbycia Cenę Zbycia na Zasadzie Przyłączenia i w dniu zapłaty tej ceny nastąpi przeniesienie (zbycie) udziałów na rzecz Proponowanego Nabywcy. Jeżeli opóźnienie w zapłacie Ceny Zbycia na Zasadzie Przyłączenia będzie dłuższe niż 7 dni kalendarzowych od terminu zapłaty, wówczas umowa pomiędzy Wspólnikiem Przyłączającym się do Zbycia a Proponowanym Nabywcą dotycząca sprzedaży udziałów tego Wspólnika w Spółce uważana jest za niezawartą. -----
5. Wspólnik Zbywający będzie miał prawo przeniesienia (zbycia) udziałów zbywanych na rzecz Proponowanego Nabywcy, dopiero po przeniesieniu (zbyciu) na rzecz Proponowanego Nabywcę wszystkich udziałów w Spółce posiadanych przez Wspólnika Przyłączającego się do Zbycia, ale wyłącznie na takich samych warunkach jak Wspólnik Przyłączający się do Zbycia. -----

## §12

### Dodatkowe warunki zbycia

1. Oferta Potencjalnego Nabywcy, o której mowa w §9 ust. 3, umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią w razie niewykonania Prawa Pierwszeństwa, umowa sprzedaży między Wspólnikiem Przyłączającym się do Zbycia a Proponowanym Nabywcą oraz umowa sprzedaży między Wspólnikiem Zbywającym a Proponowanym Nabywcą w każdym wypadku musi spełniać łącznie następujące warunki: -----
  - 1) nie może zawierać postanowień mających na celu udaremnienie Prawa Pierwszeństwa lub Prawa Przyłączenia Się do Zbycia (postanowienia takie, o ile zostaną zastrzeżone są bezskuteczne), -----
  - 2) nie może przewidywać świadczeń innych niż pieniężne (np. zamiana, rozliczenia barterowe), -----
  - 3) może zastrzegać wyłącznie warunki wynikające z niniejszej Umowy lub umowy spółki, w tym nie może zastrzegać terminu zapłaty ceny innego niż wynikający z niniejszej Umowy, -----

- 4) musi zawierać postanowienie, że jej wejście w życie uzależnione jest od skutecznego przystąpienia nabywcy (będącego osobą trzecią) do umowy wspólników, o której mowa w §9 ust. 1 niniejszej umowy, \_\_\_\_\_
  - 5) musi zawierać postanowienie, że Wspólnik Zbywający i osoba trzecia, która nabywa udziały w Spółce ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy powstałych w czasie przed zbyciem udziałów, \_\_\_\_\_
2. Ograniczenia, o których mowa w § 10 i §11 niniejszej Umowy oraz ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie dotyczą zbycia udziałów między Wspólnikami. \_\_\_\_\_

### PRAWA I OBOWIĄZKI WSPÓLNIKÓW

#### § 13

1. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego i przeznaczonym do podziału uchwałą Zgromadzenia Wspólników, proporcjonalnie do swoich udziałów. \_\_\_\_\_
2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeśli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki na poczet dywidendy następuje na zasadach określonych w Kodeksie spółek handlowych. Zaliczka musi być wypłacona każdemu wspólnikowi – według jego proporcji udziału w zysku. \_\_\_\_\_
3. Zgromadzenie Wspólników może podjąć uchwałę o wyłączeniu zysku od podziału za dany rok obrotowy. W szczególności Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przeznaczeniu zysku na kapitał zapasowy lub kapitały rezerwowe – tworzone w szczególności dla realizacji określonych celów lub na poczet przyszłej dywidendy. \_\_\_\_\_
4. Zgromadzenie Wspólników może podjąć decyzję w drodze uchwały o konieczności wniesienia przez Wspólników dopłat, przy czym dopłaty nie mogą przekroczyć kwoty 1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych) przypadającej na jeden udział posiadany przez Wspólnika. \_\_\_\_\_
5. Wspólnicy mają prawo udziału w czystym zysku wynikającym z rocznego sprawozdania Spółki. \_\_\_\_\_
6. W każdym roku obrotowym, za który sprawozdanie finansowe wykazuje zysk Wspólnicy mają prawo do wypłaty zysku (dywidendy) w wysokości co najmniej 30 % zysku wykazanego w sprawozdaniu finansowym, chyba, że uchwała Zgromadzenia Wspólników podjęta zgodnie z postanowieniami §23 stanowić będzie inaczej. \_\_\_\_\_

#### § 14

1. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). \_\_\_\_\_

2. Umorzenie udziału wymaga uchwały zgromadzenia wspólników, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział. \_\_\_\_\_
3. Za zgodą wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia. \_\_\_\_\_
4. Umorzenie udziału z czystego zysku nie wymaga obniżenia kapitału zakładowego. \_\_\_\_\_
5. W razie umorzenia wymagającego obniżenia kapitału zakładowego, umorzenie następuje z chwilą obniżenia kapitału zakładowego. \_\_\_\_\_

#### § 15

W przypadku likwidacji Spółki Wspólnicy mają prawo do udziału w majątku nabytym przez Spółkę i funduszy przez nią zgromadzonych i tworzonych proporcjonalnie do udziałów w kapitale zakładowym. \_\_\_\_\_

#### WŁADZE SPÓŁKI

#### § 16

- Władzami Spółki są: \_\_\_\_\_
- a) Zarząd Spółki; \_\_\_\_\_
  - b) Zgromadzenie Wspólników. \_\_\_\_\_

#### ZARZĄD

#### § 17

1. Zarząd Spółki składa się z jednej do pięciu osób. \_\_\_\_\_
2. Pracami Zarządu kieruje Prezes Zarządu. Uprawnienia Prezesa w tym zakresie mogą być określone w Regulaminie Zarządu. \_\_\_\_\_
3. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że umowa Spółki lub Kodeks spółek handlowych stanowią inaczej. \_\_\_\_\_
4. Wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy wymaga jednomyślnej uchwały wszystkich członków Zarządu. \_\_\_\_\_
5. Dla ważności uchwał Zarządu wymagane jest prawidłowe zawiadomienie o planowanym posiedzeniu wszystkich członków Zarządu oraz obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Zarządu. \_\_\_\_\_
6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. W posiedzeniu zarządu można uczestniczyć przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. \_\_\_\_\_

#### § 18

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. \_\_\_\_\_
2. Każdy członek Zarządu może prowadzić sprawy Spółki bez uprzedniej uchwały Zarządu sprawy nieprzekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki. Jeżeli jednak przed \_\_\_\_\_

załatwieniem takiej sprawy choćby jeden z pozostałych członków Zarządu sprzeciwił się jej prowadzeniu, a także w sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Spółki wymagana jest uchwała Zarządu. -----

3. Uchwały Zarządu wymagają w szczególności następujące sprawy: -----
- 1) sprawy dotyczące: -----
    - a) udzielania gwarancji, poręczenia oraz wystawiania weksla, -----
    - b) dokonania darowizny oraz zwolnienia z długu, -----
    - c) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki, -----
  - 2) pozostałe sprawy dotyczące rozporządzenia prawem lub zaciągania zobowiązania w wartości przekraczającej 1.000.000 złotych, nieobjęte innymi punktami niniejszego ustępu, -----
  - 3) przyjęcie regulaminu Zarządu, -----
  - 4) przyjęcie regulaminu organizacyjnego przedsiębiorstwa Spółki, -----
  - 5) utworzenie i likwidacja oddziału, -----
  - 6) udzielenie pełnomocnictwa ogólnego, -----
  - 7) przyjęcie rocznego lub wieloletniego planu rzeczowo-finansowego, innego planu wieloletniego lub strategii Spółki lub jej grupy kapitałowej, -----
  - 8) ustalenie zasad prowadzenia działalności sponsoringowej przez Spółkę, -----
  - 9) przyjęcie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i z działalności grupy kapitałowej oraz sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za ubiegły rok obrotowy, -----
  - 10) uchwalenie regulaminu funkcjonującego w Spółce funduszu lub kapitału. -----

#### § 19

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. -----

#### § 20

1. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Zgromadzenie Wspólników w głosowaniu tajnym.
2. Członków Zarządu powołuje się na czas nieograniczony. -----
3. Mandat Członka Zarządu wygasa wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania ze składu Zarządu. -----
4. Zgromadzenie Wspólników może zdecydować o powołaniu w skład Zarządu, poza Prezesem Zarządu, Honorowego Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu oraz Członków Zarządu. Regulamin Zarządu określa m.in. podział zadań pomiędzy członkami zarządu, z zastrzeżeniem, że do kompetencji Prezesa Zarządu należy kierowanie pracami Zarządu. -----
5. Członek zarządu nie może bez zgody spółki zajmować się 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. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej w przypadku posiadania przez członka zarządu udziałów lub akcji tej spółki albo prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu. -----

6. Działalnością konkurencyjną wobec Spółki nie jest działalność prowadzona przez podmioty powiązane kapitałowo ze Spółką, a także działalność prowadzona przez: Rutkowski Style spółka jawna, Rutkowski Commercial spółka komandytowa oraz Capital Partner spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub działalność polegająca na prowadzeniu przez członka zarządu Spółki, będącego jednocześnie wspólnikiem Spółki, działalności w zakresie obrotu nieruchomościami lub wynajmu nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz świadczenie usług na rzecz spółek z Grupy lub spółki Rutkowski Style sp. j. lub Rutkowski Commercial sp.k. – tym samym uczestniczenie w tego rodzaju działalności w podmiotach powiązanych lub prowadzenie takiej działalności przez członka Zarządu będącego jednocześnie wspólnikiem Spółki nie stanowi działalności konkurencyjnej w rozumieniu art. 211 kodeksu spółek handlowych. -----

#### § 21

Do właściwości Zarządu Spółki należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki, za wyjątkiem spraw zastrzeżonych dla Zgromadzenia Wspólników. -----

### ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

#### § 22

1. Wspólnicy mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Wspólników oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z przebiegu Zgromadzenia Wspólników. Pełnomocnikami nie mogą być członkowie Zarządu Spółki lub jej pracownicy. -----
2. W Zgromadzeniu Wspólników 1 (jednemu) udziałowi odpowiada 1 (jeden) głos. -----
3. Udział w Zgromadzeniu Wspólników można wziąć także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. W takim wypadku udział w Zgromadzeniu Wspólników obejmuje w szczególności: -----
  - 1) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Wspólników, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Wspólników, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Wspólników, i -----
  - 2) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Wspólników. -----

O udziale w Zgromadzeniu Wspólników w sposób, o którym mowa w zdaniu pierwszym, postanawia zwołujący to Zgromadzenie. \_\_\_\_\_

4. Wspólnicy, określają w formie regulaminu szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Regulamin nie może określać wymogów i ograniczeń, które nie są niezbędne do identyfikacji wspólników i zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji elektronicznej. Przyjęcie regulaminu może nastąpić uchwałą Wspólników bez odbycia Zgromadzenia, jeżeli Wspólnicy reprezentujący bezwzględną większość głosów wyrażą na piśmie zgodę na treść tego regulaminu. \_\_\_\_\_

### § 23

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 niniejszego paragrafu uchwały Zgromadzenia Wspólników (zarówno zwyczajnego, jak i nadzwyczajnego) są ważne pod warunkiem, że w Zgromadzeniu udział biorą Wspólnicy posiadający łącznie co najmniej 64 % wszystkich udziałów. \_\_\_\_\_
2. Uchwały w sprawie: \_\_\_\_\_
- a) dopłat, \_\_\_\_\_
  - b) umorzenia udziałów, \_\_\_\_\_
  - c) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, \_\_\_\_\_
  - d) rozwiązania Spółki, \_\_\_\_\_
  - e) wyrażenia zgody na zbycie, zastawienie lub oddanie udziału do użytkowania, \_\_\_\_\_
  - f) podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, \_\_\_\_\_
  - g) wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę finansowania powyżej 20.000.000 złotych, \_\_\_\_\_
  - h) powołania członków organów Spółki lub ustalenia sposobu głosu na walnym zgromadzeniu Spółki zależnej w sprawie powołania członków organów spółki zależnej, \_\_\_\_\_
  - i) udzielenia premii lub nagrody dla członków organów Spółki lub ustalenia sposobu głosu na walnym zgromadzeniu Spółki zależnej w sprawie udzielenia premii lub nagrody dla członków organów spółki zależnej, \_\_\_\_\_
- są ważne pod warunkiem, że w Zgromadzeniu udział biorą Wspólnicy posiadający 100% wszystkich udziałów. \_\_\_\_\_
7. Do swej ważności uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają większości 64 % głosów spośród wszystkich biorących udział w Zgromadzeniu, chyba że niniejsza Umowa przewiduje surowsze warunki powzięcia uchwały. \_\_\_\_\_
8. Uchwały dotyczące: \_\_\_\_\_
- a) dopłat, \_\_\_\_\_

- b) umorzenia udziałów, \_\_\_\_\_
  - c) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, \_\_\_\_\_
  - d) rozwiązania Spółki, \_\_\_\_\_
  - e) wyrażenia zgody na zbycie, zastawienie lub oddanie udziału do użytkowania, --
  - f) podwyższenia kapitału zakładowego, \_\_\_\_\_
  - g) wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę finansowania powyżej 20.000.000 złotych, \_\_\_\_\_
  - h) powołania członków organów Spółki lub ustalenia sposobu głosu na walnym zgromadzeniu Spółki zależnej w sprawie powołania członków organów spółki zależnej, \_\_\_\_\_
  - i) przyznania premii lub nagrody dla członków organów Spółki lub ustalenia sposobu głosu na walnym zgromadzeniu Spółki zależnej w sprawie przyznania premii lub nagrody dla członków organów spółki zależnej, \_\_\_\_\_
- wymagają jednomyślności. \_\_\_\_\_

Uchwały w sprawie podziału zysku zapadają większością ustaloną w następujący sposób: \_\_\_\_\_

- a) uchwały w sprawie podziału zysku do kwoty 30% zysku Spółki za rok obrotowy oraz uchwały w sprawie wyłączenia zysku od podziału do kwoty 70% zysku Spółki za rok obrotowy, podejmowane są większością 64 % głosów, \_\_\_\_\_
  - b) uchwały w sprawie wyłączenia więcej niż 70% zysku Spółki za rok obrotowy od podziału, wymagają jednomyślności, \_\_\_\_\_
  - c) uchwały w sprawie podziału zysku ponad kwotę 30% zysku Spółki za rok obrotowy wymagają jednomyślności. \_\_\_\_\_
9. Powyższe zasady nie naruszają bardziej surowych warunków podjęcia uchwał wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. \_\_\_\_\_

#### § 24

1. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki w terminie 6 miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. \_\_\_\_\_
2. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje się w trybie określonym w Kodeksie spółek handlowych. \_\_\_\_\_
3. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, Białymstoku, Gdańsku, Sopocie lub Warszawie. \_\_\_\_\_
4. Zgromadzenie Wspólników może odbyć się także w innym miejscu na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, pod warunkiem, że wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie. \_\_\_\_\_

#### § 25

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników poza sprawami zastrzeżonymi w przepisach Kodeksu spółek handlowych, należy: -----
- a) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań finansowych za ubiegły rok obrotowy, ----
  - b) podejmowanie uchwał o podziale zysku oraz pokryciu strat, -----
  - c) udzielanie Zarządowi absolutorium z wykonania obowiązków, -----
  - d) podejmowanie uchwał w przedmiocie naprawienia szkody wyrządzonej Spółce przy sprawowaniu zarządu lub nadzoru, -----
  - e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na przedsiębiorstwie lub jego zorganizowanej części, -----
  - f) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, nabycia lub zbycia udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, a także ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego, -----
  - g) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej 5.000.000 złotych, -----
  - h) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia przez Spółkę finansowania powyżej kwoty 20.000.000 złotych, -----
  - i) podejmowanie uchwał w przedmiocie podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego, -----
  - j) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany umowy Spółki, -----
  - k) podejmowanie uchwał w sprawie pokrycia udziału w Spółce wkładem niepieniężnym przez Wspólnika obejmującego nowe udziały, -----
  - l) podejmowanie uchwał o tworzeniu funduszy celowych, ustalania zasad gospodarowania nimi i likwidacji, -----
  - m) podejmowanie uchwał w sprawie wyznaczenia biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych, -----
  - n) podejmowanie uchwał w sprawie ustanowienia oraz zwrotu dopłat, -----
  - o) ustalanie składu ilościowego Zarządu oraz powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, -----
  - p) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu, w tym przyznanie nagrody lub premii członkom Zarządu, -----
  - q) nabycie, zbycie lub objęcie przez Spółkę akcji lub udziałów innej spółki lub wstąpienie do spółki osobowej bądź nabycia lub zbycie ogółu praw i obowiązków w takiej spółce, -----
  - r) określenie sposobu wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników spółek, w których Spółka posiada akcje lub udziały albo

w których wykonuje prawa z akcji lub udziałów, a także określenie sposobu wykonywania prawa z udziału kapitałowego w spółce osobowej, w której Spółka jest współnikiem, \_\_\_\_\_

- s) podejmowanie uchwał w sprawie emisji obligacji, \_\_\_\_\_
  - t) zatwierdzanie regulaminu Zarządu, \_\_\_\_\_
  - u) udzielanie zgody na prowadzenie przez członka Zarządu działalności konkurencyjnej wobec działalności Spółki, \_\_\_\_\_
2. W umowach z członkami zarządu lub w sporach z nimi Spółkę reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. \_\_\_\_\_

#### RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

##### § 26

Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym. \_\_\_\_\_

#### LIKWIDACJA SPÓŁKI

##### § 27

Rozwiązanie Spółki powoduje: \_\_\_\_\_

- a) uchwała Wspólników o rozwiązaniu Spółki albo o przeniesieniu siedziby Spółki poza granice Rzeczypospolitej Polskiej; \_\_\_\_\_
- b) prawomocny wyrok sądu w przedmiocie rozwiązania Spółki; \_\_\_\_\_
- c) inne przyczyny przewidziane przepisami prawa. \_\_\_\_\_

##### § 28

- 1. W okresie likwidacji Spółka działa pod firmą z dodatkiem „w likwidacji”. \_\_\_\_\_
- 2. W okresie trwania likwidacji Wspólnikom nie mogą być wypłacane zyski ani dokonywany podział majątku Spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań. \_\_\_\_\_

##### § 29

- 1. Likwidacja prowadzona jest przez likwidatorów, którymi są członkowie Zarządu lub inne osoby powołane przez Zgromadzenie Wspólników. \_\_\_\_\_
- 2. Likwidatorzy powinni zakończyć bieżące sprawy i interesy Spółki, ściągnąć należności, wypełnić zobowiązania i upłynnić majątek Spółki. Nowe interesy likwidatorzy mogą wszczynać tylko wówczas, gdy jest to potrzebne do zakończenia spraw w toku. Nieruchomości mogą być zbywane drodze publicznej licytacji, a z wolnej ręki tylko za zgodą Zgromadzenia Wspólników wyrażoną w formie uchwały. \_\_\_\_\_
- 3. Podział majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli pomiędzy Wspólników nie może nastąpić przed upływem 6 (sześciu) miesięcy od daty ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Majątek dzieli się pomiędzy wspólników w stosunku do ich udziałów. \_\_\_\_\_

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 30

1. Ileć w niniejszej umowie jest mowa o kwocie wyrażonej w złotych, należy przez to rozumieć kwotę netto. -----
2. Jeśli Spółka ma dokonać czynności wyrażonej w walucie innej niż złoty, wówczas w celu ustalenia czy dokonanie takiej czynności wymaga zgody właściwego organu Spółki, przyjmuje się równowartość takiej kwoty w złotych według średniego kursu tej waluty do waluty polskiej, ogłoszonego przez Narodowy bank Polski w dniu poprzedzającym wystąpienie o zgodę na dokonanie takiej czynności albo w dniu, w którym Zarząd dokona ustalenia, że dana czynność nie wymaga zgody organu spółki. -----

### § 31

W sprawach nieuregulowanych umową Spółki stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych przepisów obowiązujących spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

7. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia, z mocą prawną od dnia rejestracji przez właściwy Sąd rejestrowy, zgodnie z art. 552 Kodeksu spółek handlowych. -----

§ 3. Koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego zapłaci przelewem Spółka. ---

§ 4. Wypisy tego aktu notarialnego należy wydawać Spółce i Wspólnikom w dowolnej ilości. -----

§ 5. 1. Notariusz poinformowała o treści art. 1, 6 i 7 ustawy „o podatku od czynności cywilnoprawnych”, art. 75 ustawy „Ordynacja Podatkowa”, o skutkach przewidzianych w ustawie z dnia 10 września 1999 roku „Kodeks karny skarbowy”, w razie podania nieprawdy lub zatajenia prawdy, przez co podatek narażony jest na uszczuplenie oraz o przysługującym organowi podatkowemu prawie do określenia, podwyższenia lub obniżenia wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej i ciążącym na podatniku obowiązku zapłaty zaległości podatkowej z odsetkami za zwłokę w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu tej czynności. -----

2. Notariusz poinformowała o treści art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku „Prawo o notariacie”, w szczególności o tym, że niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego notariusz umieszcza jego elektroniczny wypis w Repozytorium. Notariusz opatruje wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym. -----

3. Notariusz poinformowała o treści: -----

---

**7.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym**

---

**Uchwała nr 1**

z dnia 25 marca 2026 roku

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników****Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Ełku**

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w  
Olsztynie pod numerem KRS 0001044425

**w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania****§ 1.**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Ełku („Spółka”) działając na podstawie przepisów art. 230 kodeksu spółek handlowych oraz § 25 ust. 1 lit. g), h) i s) umowy Spółki, uchwala co następuje:

Zgromadzenie Wspólników wyraża zgodę na zaciągnięcie zobowiązania powyżej 5.000.000 (pięć milionów) złotych poprzez pozyskanie finansowania w postaci emisji obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych). Szczegółowe parametry emisji obligacji zostaną ustalone przez Zarząd w warunkach emisji obligacji.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Antoni  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez Antoni  
Rutkowski  
Data: 2026.03.25  
10:57:47 +01'00'

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany  
przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.03.25 10:58:18  
+01'00'

Przemysław  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany  
przez Przemysław  
Rutkowski  
Data: 2026.03.25 10:58:51  
+01'00'

Grzegorz  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany  
przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.03.25 10:59:24  
+01'00'

Magda  
Rutkowska

Elektronicznie podpisany  
przez Magda Rutkowska  
Data: 2026.03.25 10:59:54  
+01'00'

## Uchwała Zarządu nr 1

z dnia 25 marca 2026 roku

## Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Elku

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w  
Olsztynie pod numerem KRS 0001044425

*w sprawie emisji obligacji serii B*

## § 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Elku 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”) postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenie serii: B;
- 2) Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 ust. 1 Ustawy o obligacjach. Oferta stanowi ofertę publiczną 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, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b w/w rozporządzenia, nie wymaga się sporządzania prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie nie więcej niż 30.000 (trzydzieści tysięcy) obligacji serii;
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (dwieście tysięcy) złotych;
- 5) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 5,00% w skali roku, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie ewentualnej zmiany wskaźnika referencyjnego;
- 6) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, nie mającymi formy dokumentu, zabezpieczonymi;
- 7) Zabezpieczeniem Obligacji będzie podporządkowanie wierzytelności;
- 8) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie oraz będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst).;
- 9) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.

**§ 2.**

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Antoni  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.03.25  
11:04:08 +01'00'

**Kamil  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.03.25 11:04:45  
+01'00'

**Przemysław  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Przemysław  
Rutkowski  
Data: 2026.03.25 11:05:20  
+01'00'

**Grzegorz  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.03.25 11:06:02  
+01'00'

## Uchwała Zarządu nr 1

z dnia 13 kwietnia 2026 roku

Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Elku

wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie pod numerem  
KRS 0001044425

w sprawie: wstępnej alokacji obligacji serii B

## § 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Elku, adres: ul. Armii Krajowej 7b lok. U6, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001044425, posiadającą nr REGON: 280445506, NIP: 8481830304, o kapitale zakładowym w wysokości 26 085 000,00 zł, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) związku z emisją przez Spółkę obligacji serii B („Obligacje”), wobec upływu terminu składania formularzy przyjęcia propozycji nabycia Obligacji, podejmuje uchwałę następującej treści.

## § 2.

1. Zarząd Emitenta postanawia dokonać wstępnej alokacji 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych), zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadzić będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

## § 3.

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w propozycji nabycia Obligacji klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

## § 4.

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Antoni  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Antoni Rutkowski  
Data: 2026.04.13  
11:35:49 +02'00'

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Kamil Rutkowski  
Data: 2026.04.13  
11:37:41 +02'00'

Przemysław  
W  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Przemysław  
Rutkowski  
Data: 2026.04.13  
11:38:28 +02'00'

Grzegorz  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.04.13  
11:39:04 +02'00'

---

**7.4. Warunki Emisji Obligacji**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI  
SERII B  
EMITOWANYCH PRZEZ:  
RUTKOWSKI GROUP SP. Z O.O.  
Z SIEDZIBĄ W ŁŁKU**

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji serii A („**Obligacje**”) emitowanych przez **Rutkowski Group sp. z o.o.** z siedzibą w Elku, adres: ul. Armii Krajowej 7b lok. U6, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001044425, posiadającą nr REGON: 280445506, NIP: 8481830304, o kapitale zakładowym w wysokości 26 085 000,00 zł („**Emitent**”, „**Spółka**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810 pełniącą funkcję administratora zabezpieczeń dla Podporządkowania Wierzytelności w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**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;
- 1.5. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „**Dług Netto**” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego półrocznego lub skonsolidowanego rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.12. „**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 odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy

za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

- 1.13. „**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 17.4.3 Warunków Emisji Obligacji;
- 1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.16. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.18. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.21. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną sumę wartości kapitałów własnych określanych każdorazowo na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego i kwoty Wierzytelności, które są podporządkowane zgodnie z pkt. 11.2;
- 1.22. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z punktem 17.4.8 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.23. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.24. „**Kluczowe Projekty**” oznacza Projekt Aleja oraz Projekt Monsa VI;
- 1.25. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1467 ze zm.);
- 1.26. „**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;
- 1.27. „**Marża**” oznacza 5,00 punktów procentowych;
- 1.28. „**Należność Główna**” oznacza obliczoną na dany dzień kwotę równą wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
- 1.29. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. 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 pkt 16 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 wskaźnik WIBOR;
- 1.33. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 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. „**Podmiot Zależny**” oznacza podmiot w stosunku, do którego Emitent jest spółką dominującą w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych;
- 1.38. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, 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 projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.39. „**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;
- 1.40. „**Projekt Aleja**” oznacza projekt mieszkaniowy z częścią usługową realizowany przez Emitenta, zlokalizowany w Białymstoku przy ul. Studziennej, polegający na budowie ok. 139 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 7 494 mkw oraz ok. 39 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2 139 mkw;
- 1.41. „**Projekt Monsa VI**” oznacza projekt mieszkaniowy z częścią usługową realizowany przez Emitenta, zlokalizowany w Gdańsku przy ul. Leskiego, polegający na budowie ok. 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2 692 mkw oraz ok. 8 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 503 mkw;
- 1.42. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 z późn. zm.);
- 1.43. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.);
- 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 zmieniającej 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 Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.51. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza niebadane półroczne jednostkowe oraz zbadane roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz niebadane półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej. Półroczne sprawozdanie finansowe zawierać będzie co najmniej bilans, rachunek zysku i strat i rachunek przepływów pieniężnych.
- 1.52. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 17.4.1 Warunków Emisji;
- 1.53. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.54. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem <https://rutkowskidevelopment.pl/> lub innym, który go zastąpi;
- 1.55. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.56. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1667 z późn. zm.);
- 1.57. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);
- 1.58. „**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 (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.);
- 1.59. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
- 1.60. „**Wierzytelności**” oznaczają wierzytelności przysługujące Wspólnikom Emitenta, wobec Emitenta z tytułu zobowiązania do wypłaty zysków wypracowanych przez Emitenta przed jego przekształceniem ze spółki jawnej. Zobowiązanie to powstało w wyniku uchwał wspólników podjętych przed przekształceniem, jak również na mocy uchwały przekształceniowej. Zobowiązanie to według stanu na dzień sporządzenia Warunków Emisji wynosi 127 mln zł;
- 1.61. „**Wpływy Netto**” oznaczają wpłaty otrzymane od nabywców lokali, miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich w danym projekcie otrzymane po 31.12.2025 r. (przy czym za wpłaty przyjmuje się zwolnienia z rachunków powierniczych prowadzonych dla danych projektów bądź wpłaty bezpośrednio na rachunek bieżący Grupy Emitenta) pomniejszone o:
- a) podatek VAT zapłacony po 31.12.2025 r.;

- b) bezpośrednie koszty budowy realizacji danego projektu (wyłącznie koszt związany z usługą generalnego wykonawstwa świadczoną przez Rutkowski Construction sp. z o.o.) zapłacone po 31.12.2025 r. (w przypadku Projektu Aleja nie więcej niż 58 mln zł, a w przypadku Projektu Monsa VI nie więcej niż 21 mln zł);
  - c) zmianę salda zadłużenia (wzrost salda ze znakiem ujemnym, spadek salda ze znakiem dodatnim) w stosunku do 31.12.2025 r. z tytułu kredytu budowlanego lub pożyczki zaciągniętych na realizację danego projektu powiększone o zapłacone koszty finansowe związane tym zadłużeniem;
- 1.62. **„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego”** oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego;
- 1.63. **„Wspólnicy”** oznacza Antoniego, Kamila, Magdę, Przemysława i Grzegorza Rutkowskich;
- 1.64. **„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”;
- 1.65. **„Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.66. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.67. **„Zobowiązania Finansowe”** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego i kwoty Wierzytelności, które nie są podporządkowane zgodnie z pkt. 11.2, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupę Emitenta;
- 1.68. **„Żądanie Wcześniejszego Wykupu”** oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam opisanych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencję uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
  - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 25 marca 2026 r. w przedmiocie emisji obligacji serii B,
  - 3.1.3. Uchwały wspólników Emitenta z dnia 25 marca 2026 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B.

**5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością Grupy Emitenta.
- 5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną niezwłocznie na rachunek Emitenta;

**6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

**7. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydzieści tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych).

**8. PRÓG EMISJI I WARUNKI PRZYDZIAŁU**

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

**9. TRYB EMISJI**

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- 9.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.

**10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

**11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**

- 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Przed Dniem Emisji zostanie zawarta umowa podporządkowania części Wierzytelności zobowiązaniom z Obligacji, na mocy której Emitent jako dłużnik zobowiąże się w stosunku do Administratora Zabezpieczeń do niedokonywania spłaty niżej określonych kwotowo zobowiązań wynikających z Wierzytelności na rzecz wierzycieli, a wierzyciele zobowiązują się do nieządania od Emitenta spłaty świadczeń z tytułu niżej określonej części Wierzytelności i nieprzyjmowania takich spłat - przed dokonaniem wykupu wszystkich Obligacji przy czym:
  - 11.2.1. Podporządkowana zostanie część Wierzytelności w kwocie 100 000 000 PLN („Podporządkowana Wierzytelność”).
  - 11.2.2. Podporządkowana Wierzytelność może zostać podwyższona. Podwyższenie wymaga zawarcia aneksu do umowy podporządkowania i aneksów do oświadczeń, o których mowa w 1.1. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podpisania aneksu do umowy podporządkowania w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od daty otrzymania wniosku od Emitenta i uzgodnienia treści aneksu przez strony umowy podporządkowania.
  - 11.2.3. Dopuszczalna jest konwersja Wierzytelności na pożyczki. W takim przypadku:

- (i) postanowienia umowy dotyczące Wierzytelności będą stosowane odpowiednio do pożyczek;
  - (ii) odsetki będą naliczane, lecz nie wypłacane do Dnia Wykupu Obligacji;
- 11.2.4. Wierzyciel może dokonać cesji, odnowienia, potrącenia lub w inny sposób przenieść swoją Podporządkowaną Wierzytelność tylko pod warunkiem, że:
  - (i) nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał istnieć, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte;
  - (ii) cesjonariusz, nabywca lub wierzyciel zastępujący pierwotnego wierzyciela zawrze aneks z Administratorem Zabezpieczeń do umowy podporządkowania, w którym zobowiąże się do podporządkowania Wierzytelności na analogicznych zasadach.
- 11.2.5. Podporządkowanie Wierzytelności nie będzie naruszać praw innych wierzycieli.
- 11.2.6. Dzień spłaty oraz wypłaty świadczeń z Podporządkowanej Wierzytelności będzie wypadać po Dniu Wykupu Obligacji.
- 11.3. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń dla Podporządkowania Wierzytelności stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
  - 11.3.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
  - 11.3.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 1.1 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
  - 12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
    - 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz
    - 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
  - 12.2. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
  - 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **17 kwietnia 2029 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.
  - 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 16 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
    - 13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji lub
    - 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji lub
    - 13.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
  - 13.3. 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.
  - 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. 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.

W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 13.5.1 lub 13.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

**14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

14.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne lub z elektronicznym podpisem kwalifikowanym żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza Emitentowi i do podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 14.2 powyżej winien przedstawić świadectwo depozytowe potwierdzające fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu, z terminem ważności tego dokumentu wygasającym.

14.4. W przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.

14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

14.5. w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte:

**14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub

- (iii) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

**14.5.2. Zmiana lub zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej**

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

**14.5.3. Finansowanie podmiotów trzecich**

Łączne saldo udzielonych (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Emitenta do podmiotów spoza Grupy Emitenta w którymkolwiek dniu życia Obligacji wyniesie więcej niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.

**14.5.4. Obciążanie majątku**

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu spoza Grupy Emitenta, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie działalności deweloperskiej realizowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

**14.5.5. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego**

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 1,00.

**14.5.6. 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.

**14.5.7. Postępowania egzekucyjne**

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Emitenta (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta).

**14.5.8. Transakcja rażąco niekorzystna**

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych 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, z zastrzeżeniem, że opłaty wskazane w pkt. 14.5.10 a.iii nie będą miały zastosowania do tego kowenantu;

**14.5.9. Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała przez walne zgromadzenie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby

Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

**14.5.10. Wypłata dywidendy**

- A. Z zastrzeżeniem pkt. B. mające miejsce po Dniu Emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
- wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
  - opłaty z tytułu dzierżawy lub z innego tytułu za używanie znaku towarowego, w tym możliwość transferu środków do innej spółki na podstawie umowy licencyjnej lub innej umowy cywilnoprawnej, regulującej prawo do korzystania ze znaku towarowego „Rutkowski Group” lub
  - splaty Wierzytelności, przysługujących wierzycielom Emitenta, w jakiegokolwiek formie, w tym w szczególności splaty w formie pieniężnej, poprzez potrącenie, cesję, kompensatę wzajemnych zobowiązań lub jakiegokolwiek inne działania mające na celu umorzenie lub zaspokojenie Wierzytelności, z wyłączeniem darowizn między wierzycielami, które nie podlegają tym regulacjom;
  - jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (iv).
- B. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt A. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

**14.5.11. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 19 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.12. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- 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
- w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**14.5.13. Splata Wierzytelności**

- Z zastrzeżeniem pkt. 14.5.10 pkt. B przed Dniem Wykupu Emitent dokona jakiegokolwiek płatności z tytułu Wierzytelności Podporządkowanych;
- Wierzytelności Podporządkowane utracą status podporządkowanych lub ich podporządkowanie względem Obligacji wygaśnie lub okaże się nieskuteczne.

**14.5.14. Sprzedaż udziałów w Kluczowych Projektach**

Emitent przestanie być, pośrednio poprzez spółkę celową lub bezpośrednio, właścicielem 100% (po zaokrągleniu do pełnych %) któregośkolwiek projektu wchodzącego w skład Kluczowych Projektów, z wyłączeniem sytuacji, w której środki otrzymane ze sprzedaży projektu lub udziałów w projekcie zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji.

**14.5.15. Wypłaty w Kluczowych Projektach**

Przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie (PnU) Kluczowego Projektu, Grupa dokona wypłaty nadwyżek wyliczanych zgodnie ze wzorem w pkt. 16.3 (wliczając wszystkie Kluczowe Projekty niezależnie od posiadanego PnU) dla danego projektu z rachunku bankowego, na który dokonywane są zwolnienia z rachunków powierniczych prowadzonych dla Kluczowych Projektów na cele inne niż:

- (i) wskazane w pkt. od 1.61a) do 1.61c) związane z danym projektem lub
- (ii) wykup Obligacji

przy czym dozwolone jest wydzielenie osobnego rachunku bankowego, na którym wyżej wymienione nadwyżki będą ewidencjonowane.

**14.5.16. Brak notowania obligacji w ASO:**

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

**14.5.17. Obciążenie nieruchomości**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta, bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenia na nieruchomościach, na których realizowane są Kluczowe Projekty, na zabezpieczenie zobowiązań, z wyłączeniem zabezpieczeń kredytów bankowych, udzielonych na potrzeby realizacji Kluczowych Projektów.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. 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 Dniu Roboczym, począwszy od pierwszego dnia I Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

15.1.1. 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;

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

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu nie przysługuje premia.

15.1.5. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta odbędzie się zgodnie z zasadami KDPW. Ze względu na wartość nominalną Obligacji, dokonanie przez Emitenta wykupu określonej liczby Obligacji skutkować może wykupem wszystkich Obligacji lub brakiem wykupu jakichkolwiek Obligacji danego Obligatariusza.

**16. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA**

16.1. Emitent jest zobowiązany dokonywać częściowego wykupu Obligacji, poprzez spłatę takiej samej części wartości nominalnej każdej Obligacji, na koniec każdego Okresu Odsetkowego począwszy od I Okresu Odsetkowego („Obowiązkowa Amortyzacja”), poprzez zapłatę Raty Wykupu, przy czym łączna Rata Wykupu (wyznaczona jako iloczyn RW oraz LIO zgodnie z definicjami poniżej) na koniec danego Okresu Odsetkowego nie będzie mniejsza niż 1.000.000 (jeden milion) złotych. W przypadku, gdy skalkulowana łączna Rata Wykupu na koniec danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż 1.000.000 (jeden milion)

złotych, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić Obowiązkową Amortyzację dopiero na koniec Okresu Odsetkowego, w którym łączna Rata Wykupu tego okresu odsetkowego, powiększona o Raty Wykupu niewypłacone w poprzednich Okresach Odsetkowych, przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych.

- 16.2. W dniu Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zapłaci w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę wyliczoną zgodnie z pkt 16.3 („Rata Wykupu”).
- 16.3. Kwota Raty Wykupu przypadająca do zapłaty na każdą jedną istniejącą Obligację w dniu danej Obowiązkowej Amortyzacji będzie wyliczana zgodnie z poniższym wzorem:

$$RW = (SWN - SA) / LIO$$

gdzie:

**RW** oznacza kwotę Raty Wykupu płatną w dniu danej Obowiązkowej Amortyzacji przypadającą na każdą jedną Obligację,

**SWN** oznacza sumę Wpływów Netto obliczaną od 1 stycznia 2026 r. do 12 Dni Roboczych przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z poniższym wzorem:

$$SWN = (Aleja + Monsa VI) * (\text{łączna wartość nominalna przydzielonych Obligacji} / 30.000.000 \text{ zł})$$

przy czym do wyliczenia będą brane pod uwagę projekty mające wydane pozwolenie na ich użytkowanie (PnU)

gdzie:

**Aleja** oznacza Wpływy Netto z Projektu Aleja pomniejszone o mniejsze z:

- wpłaty otrzymane od nabywców lokali usługowych w Projekcie Aleja
- 15 mln zł

**Monsa VI** oznacza mniejsze z:

- Wpływy Netto z Projektu Monsa VI pomniejszone o 3 mln zł
- 8 mln zł

z zastrzeżeniem że w przypadku, gdy z wyliczeń Aleja lub Monsa VI osiągnie wartość ujemną na potrzeby obliczania zamiast wartości ujemnej Aleja lub Monsa VI przyjmowana będzie wartość „0”.

**SA** oznacza sumę kwot, jaką Emitent uiszczył na rzecz Obligatariuszy z tytułu wykupu Obligacji na podstawie pkt. 16.3 i 15 przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji, z wyłączeniem Odsetek.

**LIO** oznacza liczbę wszystkich istniejących Obligacji na koniec 12 Dnia Roboczego przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do dwóch miejsc po przecinku (przy czym od 0,005 będzie zaokrąglone w górę).

- 16.4. Wysokość Raty Wykupu w związku z daną Obowiązkową Amortyzacją będzie ustalana i obliczana przez Emitenta i Agenta Płatniczego nie później niż na 12 Dni Roboczych przed dniem danej Obowiązkowej Amortyzacji.
- 16.5. Agent Płatniczy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po ustaleniu kwoty Raty Wykupu w związku z daną Obowiązkową Amortyzacją zawiadomi Emitenta (dopuszczalna forma e-mail) o wysokości takiej Raty Wykupu, a Emitent najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym po dniu otrzymania ww. informacji przekaze tę informację Obligatariuszom poprzez Stronę Internetową.
- 16.6. Obowiązek niezwłocznego poinformowania Agenta Płatniczego o kwocie SWN oraz o danych niezbędnych do jej wyliczenia, tj. o Wpływach Netto danego projektu, spoczywa na Emitencie (dopuszczalna forma e-mail). Dodatkowo Emitent przekazywać będzie Agentowi Płatniczemu również wyciąg z historii rachunku

bankowego, na który dokonywane są zwolnienia z rachunków powierniczych prowadzonych dla Kluczowych Projektów przedstawiający wszystkie:

- 16.6.1. zwolnienia z rachunku powierniczego
- 16.6.2. wpłaty nabywców nieobjęte rachunkiem powierniczym oraz
- 16.6.3. wypływy z rachunku na rzecz Rutkowski Construction sp. z o.o. z tytułu świadczonej przez tą spółkę usługi generalnego wykonawstwa dla Kluczowych Projektów (dla przelewów realizowanych do 31.03.2026 r. dopuszczalna jest inna forma udokumentowania wypływów na rzecz Rutkowski Construction sp. z o.o.).

16.7. Z tytułu przeprowadzenia Obowiązkowej Amortyzacji nie przysługuje premia.

## **17. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

### **17.1. Płatność Odsetek**

17.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

17.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

17.1.3. 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.

### **17.2. Naliczanie odsetek**

17.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

17.2.2. Odsetki od Obligacji 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).

17.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia 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).

17.2.4. 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                             | 17 lipca 2026                           |
| 2)                       | 17 lipca 2026                            | 17 października 2026                    |
| 3)                       | 17 października 2026                     | 17 stycznia 2027                        |
| 4)                       | 17 stycznia 2027                         | 17 kwietnia 2027                        |
| 5)                       | 17 kwietnia 2027                         | 17 lipca 2027                           |
| 6)                       | 17 lipca 2027                            | 17 października 2027                    |
| 7)                       | 17 października 2027                     | 17 stycznia 2028                        |
| 8)                       | 17 stycznia 2028                         | 17 kwietnia 2028                        |
| 9)                       | 17 kwietnia 2028                         | 17 lipca 2028                           |

|     |                      |                      |
|-----|----------------------|----------------------|
| 10) | 17 lipca 2028        | 17 października 2028 |
| 11) | 17 października 2028 | 17 stycznia 2029     |
| 12) | 17 stycznia 2029     | 17 kwietnia 2029     |

17.2.5. 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.

#### 17.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji 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 obliczenia (odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

#### 17.4. Ustalanie Stopy Procentowej będzie odbywać się na następujących warunkach:

17.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

17.4.2. Stopę Bazową stanowi wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi.

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

17.4.4. 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.

17.4.5. 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.

17.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- (i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia BMR;
- (ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

- (iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski;
- 17.4.7. 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).
- 17.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 17.4.8.1. 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;
  - 17.4.8.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - (i) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
    - (ii) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - 17.4.8.3. 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:
      - a) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
      - b) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 17.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 17.4.10. 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.
- 17.4.11. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 17.4.12. 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. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**
- 18.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

- 18.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 18.3. 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.
- 18.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 18.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 18.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **19. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 19.1. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej następujące Sprawozdania Finansowe:

19.1.1. roczne:

- (i) za rok obrotowy 2025 – w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,
- (ii) za rok obrotowy 2026 – w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

19.1.2. półroczne - w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

przy czym Sprawozdania Finansowe Emitenta będą zawierały informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Emitenta obliczanego w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do ich obliczenia, a po wprowadzeniu Obligacji na Rynek ASO Catalyst będą przekazywane również zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi raportowania, zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

- 19.2. Dodatkowo Emitent zobowiązany jest udostępniać Agentowi Kalkulacyjnemu dane z pkt. 16.6.

- 19.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 22.1 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

- 19.4. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

## **20. PRZEDAWNIE**

- 20.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

## **21. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

- 21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory Emitenta poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z

uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

**22. ZAWIADOMIENIA**

- 22.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 19 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej.
- 22.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

**23. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 23.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 23.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 23.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

**24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji;
- 24.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji Obligacji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW;
- 24.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach do Firmy Inwestycyjnej w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

Elk, dnia 25 marca 2026 r.

Za Emitenta:

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Kamil Rutkowski  
Data: 2026.03.25  
12:48:47 +01'00'

---

**7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń**

**U M O W A**

**O PEŁNIENIE FUNKCJI  
ADMINISTRATORA**

**ZAWARTA POMIĘDZY**

**RUTKOWSKI GROUP SP. Z O.O.**  
**Z SIEDZIBĄ W ŁĘKU**  
**(jako Emitentem)**

**ORAZ**

**GWW GRYNHOF I PARTNERZY**  
**RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI**  
**SPÓŁKA PARTNERSKA**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
**(jako Administratorem)**

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie w dniu 25 marca 2026 roku, pomiędzy:

- (1) **RUTKOWSKI GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W EŁKU**, ul. Armii Krajowej, nr 7B lok. U6, 19-300 Ełk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001044425, NIP: 8481830304, REGON: 280445506, o kapitale zakładowym wynoszącym 26.085.000,00 złotych, w całości opłaconym, reprezentowaną przez:

**Kamil Daniel Rutkowski – Prezesa Zarządu,**

zwaną dalej **Emitentem**,

oraz

- (2) **GWW GRYNHOF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

**Marka Szymanka – Pełnomocnika,**

zwaną dalej **Administratorem**.

**Zważywszy, że:**

- (i) Emitent zamierza wyemitować – w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego – do 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 17 kwietnia 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji – do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji,
- (ii) Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez zawarcie umowy podporządkowania Wierzytelności zobowiązaniom z Obligacji, na mocy której Emitent jako dłużnik zobowiąże się w stosunku do Administratora do niedokonywania spłaty zobowiązań wynikających z Wierzytelności na rzecz wierzycieli, do kwoty 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, a wierzyciele zobowiążą się do nieżądania od Emitenta spłaty jakichkolwiek świadczeń z tytułu Wierzytelności i nieprzyjmowania takich spłat - przed dokonaniem wykupu wszystkich Obligacji, która zostanie zawarta przed Dniem Emisji pomiędzy Emitentem, Administratorem oraz Antonim, Kamilem, Magdą, Przemysławem i Grzegorzem Rutkowskimi jako uprawnionymi z tytułu Wierzytelności.

**Strony postanawiają, co następuje:**

**§ 1. DEFINICJE**

- 1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami,

- 2) **„Obligacje”** oznacza wyemitowane – w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego – do 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 17 kwietnia 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji – do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji,
  - 3) **„Zabezpieczone Wierzytelności”** oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia,
  - 4) **„Wierzytelność Wspólników”** oznaczają wierzytelności przysługujące wspólnikom Emitenta, tj. Antoniemu, Kamilowi, Magdzie, Przemysławowi i Grzegorzowi Rutkowski, wobec Emitenta z tytułu zobowiązania do wypłaty zysków wypracowanych przez Emitenta przed jego przekształceniem ze spółki jawnej. Zobowiązanie to powstało w wyniku uchwał wspólników podjętych przed przekształceniem, jak również na mocy uchwały przekształceniowej. Zobowiązanie to według stanu na dzień sporządzenia Warunków Emisji wynosi 127.000.000,00 (sto dwadzieścia siedem milionów) złotych,
  - 5) **„Wspólnicy Emitenta”** oznacza Antoniego, Kamila, Magdę, Przemysława i Grzegorza Rutkowskich,
  - 6) **„Okres Zabezpieczenia”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta,
  - 7) **„Warunki Emisji”** oznacza Warunki Emisji Obligacji serii B, których emitentem jest Emitent,
  - 8) **„Zabezpieczenie Obligacji”** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w § 3 ust. 3.1 poniżej,
  - 9) **„Kodeks cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
  - 10) **„Kodeks postępowania cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego,
  - 11) **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa i wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
  - 1.3. Słowa i wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
  - 1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

**§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA**

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora zabezpieczeń.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 Ustawy o Obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia Zabezpieczenia Obligacji.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.
- 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

**§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI**

- 3.1. Emitent oświadcza, że wierzytelności przysługujące Obligatariuszom powinny zostać zabezpieczone na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez zawarcie umowy podporządkowania Wierzytelności Wspólników zobowiązaniom z Obligacji, na mocy której Emitent jako dłużnik zobowiąże się w stosunku do Administratora do niedokonywania spłaty zobowiązań wynikających z Wierzytelności Wspólników na rzecz wierzycieli, do kwoty 100.000.000,00 (słownie: sto milionów) złotych (dalej: „**Podporządkowana Wierzytelność**”), a Wspólnicy Emitenta zobowiążą się do nieżądania od Emitenta spłaty jakichkolwiek świadczeń z tytułu Podporządkowanej Wierzytelności i nieprzyjmowania takich spłat – przed dokonaniem wykupu wszystkich Obligacji, która zostanie zawarta przed Dniem Emisji pomiędzy Emitentem, Administratorem oraz Wspólnikami Emitenta jako uprawnionymi z tytułu Wierzytelności Wspólników;
- 3.2. Administrator będzie wykonywał prawa Obligatariuszy z tytułu umowy, o której mowa w ust. 3.1 powyżej, w tym w szczególności poprzez dochodzenie ewentualnych roszczeń z tytułu naruszenia zobowiązań z niej wynikających przez Emitenta lub Wspólników Emitenta – wszelkimi przewidzianymi prawem metodami, w tym w szczególności na drodze powództwa sądowego.
- 3.3. Wszelkie sumy pieniężne wyegzekwowane przez Administratora od Emitenta lub Wspólników Emitenta z tytułu Umowy, o której mowa w ust. 3.2 powyżej, zostaną przeznaczone na zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności lub naprawienie szkody powstałej w majątkach Obligatariuszy wskutek naruszenia zobowiązań wynikających z Zabezpieczenia Obligacji.

**§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:
  - 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

- 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.
- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.
- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

**§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA**

- 5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:
  - 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) spełnia warunki, o których mowa w art. 29 Ustawy o Obligacjach,
  - 3) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
  - 4) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,
- 5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 4) powyżej.

**§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:
  - 1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji lub weryfikacji jego prawidłowego wykonywania,
  - 2) najpóźniej do godz. 9.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy („Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

- 3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
- 4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

**§ 7. WYNAGRODZENIE I KOSZTY**

7.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w ramach Emisji Obligacji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

- 1) wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto złotych, obejmujące wyliczone niżej czynności:
  - a) sporządzenie umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń,
  - b) sporządzenie umowy, o której jest mowa w § 3 ust. 3.1 powyżej,
  - c) weryfikacja treści Warunków Emisji (w zakresie postanowień dotyczących Zabezpieczenia Obligacji),które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,
- 2) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora, w kwocie netto złotych za każdy rozpoczęty miesiąc sprawowania tej funkcji od Dnia Emisji, do czasu wykupu wszystkich Obligacji i ich wyrejestrowania z KDPW, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. b) (za pierwszy miesiąc sprawowania funkcji) Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od Dnia Emisji, a każde następne w terminie 21 (dwudziestu) dni od zakończenia kolejnego miesiąca, w którym Administrator sprawował swoją funkcję,
- 3) wynagrodzenie mieszane, składające się z części ryczałtowej w kwocie netto złotych za realizację wszelkich czynności związanych dochodzeniem praw wynikających z Zabezpieczenia Obligacji, a to w ramach limitu 10 godzin pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora, oraz z części opartej na stawce godzinowej, należnej za czynności zrealizowane ponad limit 10 godzin, obliczonej według stawki godzinowej wynoszącej netto złotych za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszego pkt 3), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora faktury VAT,
- 4) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące netto złotych za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora z tytułu dokonywania innych niż wyżej opisane, niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z pełnieniem funkcji Administratora, w szczególności utrzymaniem lub zmianą Zabezpieczenia Obligacji, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszego pkt 4), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora faktury VAT.

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

7.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem,

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

- przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, dotyczące lub związane z wykonywaniem niniejszej Umowy.
- 7.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.
- 7.4. Wynagrodzenie Administratora z tytułu udzielenia zgód względnie przygotowania promes zgód lub dokonywania innych niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z utrzymaniem Zabezpieczenia Obligacji, w szczególności zmiany Zabezpieczenia Obligacji, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, zostanie wyliczone w oparciu o stawkę godzinową powołaną w § 7 ust. 7.1 pkt 4) powyżej.
- 7.5. W celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, koszty związane z utworzeniem, utrzymaniem, zmianą i wygaśnięciem Zabezpieczenia Obligacji, wynagrodzenie Administratora oraz koszty poniesione przez Administratora w związku z wykonywaniem praw z Umowy, ponosi Emitent.
- 7.6. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze **33 1050 1025 1000 0023 4305 0791**, kaucję pieniężną w wysokości **25.000,00 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych**, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7-dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 7.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 50 %. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 7.6 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.
- 7.7. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności w ciągu 14 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.
- 7.8. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 7.6 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.
- 7.9. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 7.8 powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach

---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora*

---

opisanych w pkt 7.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 7.9 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora.

**§ 8. ROZWIĄZANIE UMOWY**

- 8.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 8.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 8.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia Emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 7 ust. 7.1 pkt 1) powyżej.

**§ 9. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w Emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

**§ 10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 10.1. Z zachowaniem postanowień § 8 powyżej, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.
- 10.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 10.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 10.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 10.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy

Umowa o pełnienie funkcji administratora

i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

**§ 11. ZAWIADOMIENIA**

- 11.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 11.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adres, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 11.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 11.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 11.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 11.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 11.8. W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości, Strony zgodnie potwierdzają, iż forma pisemna zastrzeżona w Umowie lub w przepisie prawa, w tym pod rygorem nieważności, może być swobodnie zastępowana przez Strony formą elektroniczną, o której mowa art. 78<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego (tj. z kwalifikowanym podpisem elektronicznym) i odwrotnie.
- 11.9. Umowa została podpisana przez obie Strony za pomocą kwalifikowanych podpisów elektronicznych – w takiej sytuacji Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron.

**PODPISY****ZA EMITENTA:**

KAMIL DANIEL RUTKOWSKI

Kamil  
RutkowskiElektronicznie podpisany  
przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.03.25 11:29:12  
+01'00'**ZA ADMINISTRATORA:**

MAREK SZYMANEK

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek  
Data: 2026.03.25 11:20:36 CET

---

**7.6. Umowa podporządkowania pożyczek****UMOWA**

**o podporządkowaniu  
wierzytelności**

zawarta pomiędzy:

**Rutkowski Group**

**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Ełku  
(jako Emitentem)**

ORAZ

**GWG Grynhoff i Partnerzy**

**Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi  
spółka partnerska  
z siedzibą w Warszawie  
(jako Administratorem Zabezpieczeń)**

ORAZ

**Magdą Rutkowską**

**Antonim Rutkowskim**

**Kamilem Rutkowskim**

**Przemysławem Rutkowskim**

**Grzegorzem Rutkowskim**

**(jako Wierzycielami)**

Niniejsza **UMOWA O PODPORZĄDKOWANIU WIERZYTELNOŚCI**, dalej zwana **UMOWĄ**, została zawarta w Warszawie w dniu 7 kwietnia 2026 roku, pomiędzy:

- (1) **RUTKOWSKI GROUP z SIEDZIBĄ w ELKU**, ul. Armii Krajowej 7B, 19-300 Elk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001044425, NIP: 8481830304, REGON: 280445506, o kapitale zakładowym w wysokości 26.085.000,00 zł, w pełni opłaconym, w całości opłaconym, reprezentowaną przez:

**Artura Młynarskiego** – pełnomocnika, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego uchwałą, stanowiącą **Załącznik Nr 1** do niniejszej Umowy,

zwaną dalej **Emitentem**,

a

- (2) **GWW GRYNHOF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA z SIEDZIBĄ w WARSZAWIE**, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

**Marka Szymanka** – pełnomocnika, działającego na podstawie pełnomocnictwa stanowiącego **Załącznik Nr 2** do niniejszej Umowy,

zwaną dalej **Administratorem**.

a

- (3) **MAGDĄ RUTKOWSKĄ**,

- (4) **ANTONIM RUTKOWSKIM**,

- (5) **KAMILEM RUTKOWSKIM**,

- (6) **PRZEMYSŁAWEM RUTKOWSKIM**,

- (7) **GRZEGORZEM RUTKOWSKIM**,

zwanymi dalej łącznie **Wierzycielami**.

**Zważywszy, że:**

- (i) Emitent zamierza wyemitować – w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego – do 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 17 kwietnia 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji – do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
- (ii) Wierzycielom przysługują wobec Emitenta wierzytelności na łączną kwotę (według stanu na dzień zawarcia niniejszej Umowy) 127.000.000,00 (sto dwadzieścia siedem milionów) złotych z tytułu zobowiązania do wypłaty zysków wypracowanych przez Emitenta przed jego przekształceniem ze spółki jawnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, na mocy uchwały przekształceniowej, która to uchwała stanowi **Załącznik Nr 3** do niniejszej Umowy, co Emitent i Wierzyciele niniejszym gwarantują.
- (iii) Wierzytelności Obligatariuszy z tytułu obligacji, o których mowa w pkt (i) powyżej zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone m. in. poprzez zawarcie niniejszej Umowy.

**Strony postanawiają, co następuje:****§ 1. DEFINICJE**

- 1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:
  - 1) „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
  - 2) „**Obligacje**” oznacza wyemitowane przez Emitenta w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego – do 30.000 (trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 (trzydzieści milionów) złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 17 kwietnia 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 5,00 p.p. (pięć punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji – do dnia

zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

- 3) „**Warunki Emisji**” oznacza Warunki Emisji Obligacji serii B, których emitentem jest **Rutkowski Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elku**, ul. Armii Krajowej 7B, 19-300 Elk, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001044425, NIP: 8481830304, REGON: 280445506,
  - 4) „**Zabezpieczone Wierzytelności**” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia,
  - 5) „**Podporządkowane Wierzytelności**” oznacza część wierzytelności przysługujących Wierzycielom wobec Emitenta, o których mowa w pkt (ii) Preambuły Umowy, których wartość równa jest **100.000.000,00 (sto milionów) złotych**,
  - 6) „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
  - 7) „**Kodeks cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
  - 8) „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
- 1.2. Emitent, Wierzyciele i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.
  - 1.3. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
  - 1.4. Słowa i wyrażenia niezdefiniowane w niniejszej Umowie, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji.
  - 1.5. W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że za wykonanie wszelkich zobowiązań zaciągniętych przez Wierzycieli na mocy niniejszej Umowy, Wierzyciele ponoszą odpowiedzialność solidarną.

## **§ 2. PODPORZĄDKOWANIE WIERZYTELNOŚCI**

- 2.1. Z zastrzeżeniem postanowień § 4 Umowy, w celu zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności:
  - 1) Wierzyciele solidarnie gwarantują i zobowiązują się, że do chwili wykupienia przez Emitenta wszystkich Obligacji i wyrejestrowania ich z Depozytu, nie przyjmą i nie będą dochodzić od Emitenta zapłaty jakichkolwiek kwot z tytułu Podporządkowanych Wierzytelności, w tym w szczególności solidarnie gwarantują i zobowiązują się do niewzywania Emitenta do zapłaty Podporządkowanych Wierzytelności, jak również do niedokonywania jakichkolwiek

czynności faktycznych lub prawnych, w tym procesowych, których celem byłoby dochodzenie roszczeń przysługujących im z tytułu Podporządkowanych Wierzytelności.

- 2) Emitent, jako dłużnik z tytułu Podporządkowanych Wierzytelności, gwarantuje i zobowiązuje się, że do chwili wykupienia wszystkich Obligacji i wyrejestrowania ich z Depozytu, nie będzie dokonywał jakichkolwiek czynności faktycznych lub prawnych, zmierzających do spełnienia na rzecz Wierzycieli jego zobowiązań wynikających z tytułu Podporządkowanych Wierzytelności, w tym w szczególności nie zapłaci na rzecz któregośkolwiek spośród Wierzycieli jakichkolwiek kwot tytułem spłaty Podporządkowanych Wierzytelności.
- 2.2. Wierzyciele solidarnie gwarantują i zobowiązują się, że nie dokonają cesji, odnowienia, potrącenia lub w inny sposób nie przeniosą Podporządkowanych Wierzytelności lub ich części na jakikolwiek inny podmiot, chyba że:
- 1) na moment dokonywania przeniesienia Podporządkowanych Wierzytelności lub ich części nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał istnieć, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, oraz
  - 2) cesjonariusz, nabywca lub wierzyciel zastępujący pierwotnego wierzyciela zawrze z Administratorem aneks do niniejszej Umowy, w którym zobowiąże się do podporządkowania nabytej wierzytelności na zasadach określonych w Umowie oraz Warunkach Emisji.
- 2.3. W przypadku otrzymania przez któregośkolwiek z Wierzycieli od Emitenta jakiegokolwiek sumy pieniężnej tytułem spełnienia świadczenia należnego na podstawie Podporządkowanych Wierzytelności, Wierzyciele zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o tym fakcie Administratora i przekazania na jego rzecz (przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Administratora) – niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania świadczenia od Emitenta – kwoty stanowiącej równowartość świadczenia otrzymanego od Emitenta.
- 2.4. Wszelkie sumy pieniężne otrzymane przez Administratora od Wierzycieli w sposób, o którym mowa w ust. 2.3 powyżej, Administrator przeznaczy na zaspokojenie Zabezpieczonych Wierzytelności lub naprawienie szkody w majątkach Obligatariuszy powstałej wskutek naruszenia zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, na co Emitent oraz Wierzyciele niniejszym wyrażają zgodę.
- 2.5. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wierzycieli – po uprzednim wykupie wszystkich Obligacji oraz wyrejestrowaniu ich z Depozytu – kwot stanowiących równowartość świadczeń z tytułu Podporządkowanych Wierzytelności, które Emitent spełnił na rzecz Wierzycieli z naruszeniem niniejszej Umowy, a które Wierzyciele następnie przekazali Administratorowi na zasadach określonych w ust. 2.3 powyżej.

- 2.6. W celu umożliwienia Administratorowi weryfikacji prawidłowego wykonywania niniejszej Umowy przez Emitenta oraz Wierzycieli, Emitent zobowiązuje się do kwartalnego przekazywania Administratorowi oświadczenia, w którym potwierdzi, że nie spełnił na rzecz któregośkolwiek z Wierzycieli jakichkolwiek świadczeń należnych na podstawie Podporządkowanych Wierzytelności. Do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Emitent dołączy dokumenty bankowe dowodzące prawdziwości złożonego oświadczenia, w tym w szczególności wyciągi z bieżących rachunków bankowych prowadzonych dla Emitenta.

**§ 3. KONWERSJA PODPORZĄDKOWANYCH WIERZYTELNOŚCI ORAZ ICH PODWYŻSZENIE**

- 3.1. Strony postanawiają, iż Wierzyciele oraz Emitent, stosownie do postanowień Warunków Emisji, są uprawnieni do dokonania konwersji Podporządkowanych Wierzytelności na umowy pożyczki, a taka konwersja nie będzie stanowiła naruszenia zobowiązań określonych w postanowieniach § 2 i § 3 powyżej.
- 3.2. W przypadku dokonania konwersji Podporządkowanych Wierzytelności na umowy pożyczki:
- 1) postanowienia niniejszej Umowy dotyczące Podporządkowanych Wierzytelności będą stosowane odpowiednio do umów pożyczek, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy,
  - 2) odsetki z tytułu umów pożyczek będą naliczane, lecz nie wypłacane do Dnia Wykupu Obligacji.
- 3.3. Strony zgodnie potwierdzają, iż stosowanie do Warunków Emisji Podporządkowane Wierzytelności mogą zostać podwyższone. W tym celu strony winny zawrzeć aneks do niniejszej Umowy. Administrator jest zobowiązany do zawarcia aneksu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 10 Dni Roboczych od daty otrzymania Emitenta wniosku o podwyższenie Podporządkowanych i wierzytelności i uzgodnienia treści aneksu przez Strony.

**§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i gwarantuje, że:
- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
  - 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki Emitenta ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź jakiegokolwiek rodzaju umów wiążących Emitenta,
  - 4) w stosunku do Emitenta nie jest prowadzone postępowanie upadłościowe ani restrukturyzacyjne (lub inne o podobnym charakterze) ani, wedle najlepszej wiedzy Emitenta, nie został złożony żaden wniosek o wszczęcie powyższych postępowań ani nie

zostały podjęte żadne czynności zmierzające do wszczęcia takich postępowań; brak jest również przesłanek do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego wobec Emitenta,

- 5) Emitent jest podmiotem obowiązków wynikających z zobowiązania do zapłaty Podporządkowanych Wierzytelności, w szczególności jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wierzycieli kwot wynikających z Podporządkowanych Wierzytelności,
  - 6) Emitent oświadcza, że zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia uprawnień innych wierzycieli Emitenta,
  - 7) łączne saldo Podporządkowanych Wierzytelności nie będzie niższe niż 100.000.000 (sto milionów) złotych przez cały okres obowiązywania Umowy.
- 4.2. Emitent niezwłocznie powiadomi pozostałe Strony o wszelkich zdarzeniach lub okolicznościach, które spowodują, że jakiegokolwiek z oświadczeń i zapewnień stanie się nieprawdziwe, niekompletne lub nierzetelne w jakimkolwiek innym zakresie.

#### **§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA WIERZYCIELI**

- 5.1. Wierzyciele – zarówno łącznie jak i wszyscy z osobna – niniejszym oświadczają i zapewniają, że:
- 1) podpisanie i wykonanie przez Wierzycieli niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Wierzycieli,
  - 2) Wierzyciele są podmiotami wszelkich praw i obowiązków wynikających z zobowiązania do zapłaty przez Emitenta Podporządkowanych Wierzytelności, w szczególności są uprawnieni do otrzymania od Emitenta kwot wynikających z Podporządkowanych Wierzytelności,
  - 3) łączne saldo Podporządkowanych Wierzytelności nie będzie niższe niż 100.000.000 (sto milionów) złotych przez cały okres obowiązywania Umowy.

#### **§ 6. OŚWIADCZENIA, ZAPEWNIENIA I UPRAWNIENIA ADMINISTRATORA**

- 6.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta oraz Wierzycieli, że:
- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) jest Administratorem Zabezpieczeń w rozumieniu Warunków Emisji,
  - 3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź jakiegokolwiek rodzaju umów wiążących Administratora.

**§ 7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 7.1. Z zastrzeżeniem innych postanowień Umowy, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez wszystkie Strony i wygasa w dniu doręczenia przez Emitenta Administratorowi zawiadomienia o dokonaniu wykupu wszystkich Obligacji wraz z wydanym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczeniem, potwierdzającym całościowy wykup Obligacji i ich wyrejestrowanie z Depozytu.
- 7.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 7.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 7.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 7.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

**§ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 8.1. W granicach określonych przez prawo ustanowione w niniejszej Umowie zasady podporządkowania Podporządkowanych Wierzytelności zachowają moc także w przypadku prowadzenia wobec Emitenta postępowania likwidacyjnego, upadłościowego, restrukturyzującego bądź egzekucyjnego.
- 8.2. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 8.3. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy lub na inny adresy, które dana Strona wskaże w pisemnym zawiadomieniu doręczonym pozostałym Stronom. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 8.4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 8.5. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

- 8.6. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego.
- 8.7. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 8.8. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 8.9. Umowę zawarto w formie pisemnej z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.
- 8.10. Integralną i nieodłączną część niniejszej Umowy stanowią załączniki:
- 1) Załącznik Nr 1 – kopia uchwały Emitenta, na podstawie której Emitent udzielił pełnomocnictwa Panu Arturowi Młynarskiemu;
  - 2) Załącznik Nr 2 – kopia pełnomocnictwa Pana Marka Szymanka;
  - 3) Załącznik Nr 3 – uchwała przekształceniowa Emitenta.

| PODPISY:             |                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZA EMITENTA:         |                                                                                                                                             |
| ARTUR MŁYNARSKI      | <div>Signature Not Verified</div> <div>Dokument podpisany przez Artur Młynarski</div> <div>Data: 2026.04.07 09:58:49 CEST</div>             |
| ZA ADMINISTRATORA    |                                                                                                                                             |
| MAREK SZYMANEK       | <div>Signature Not Verified</div> <div>Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek</div> <div>Data: 2026.04.07 15:59:00 CEST</div>     |
| ZA WIERZycIELI:      |                                                                                                                                             |
| MAGDA RUTKOWSKA      | <div>Magda Rutkowska</div> <div>Elektronicznie podpisany przez Magda Rutkowska</div> <div>Data: 2026.04.07 12:12:11 +02'00'</div>           |
| ANTONI RUTKOWSKI     | <div>Antoni Rutkowski</div> <div>Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski</div> <div>Data: 2026.04.07 12:12:57 +02'00'</div>         |
| KAMIL RUTKOWSKI      | <div>Kamil Rutkowski</div> <div>Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski</div> <div>Data: 2026.04.07 12:14:27 +02'00'</div>           |
| PRZEMYSŁAW RUTKOWSKI | <div>Przemysław Rutkowski</div> <div>Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski</div> <div>Data: 2026.04.07 12:13:37 +02'00'</div> |
| GRZEGORZ RUTKOWSKI   | <div>Grzegorz Rutkowski</div> <div>Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski</div> <div>Data: 2026.04.07 12:15:09 +02'00'</div>     |

**7.7. Definicje i objaśnienia skrótów**

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrator Zabezpieczeń</b>                                       | oznacza spółkę GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810 pełniącą funkcję administratora zabezpieczeń dla Podporządkowania Wierzytelności w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach; |
| <b>Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna</b> | oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Cena Emisyjna</b>                                                    | oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Depozyt</b>                                                          | oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dzień Emisji</b>                                                     | oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Dzień Roboczy</b>                                                    | oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>                                      | oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.2 Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dzień Wykupu</b>                                                     | oznacza dzień, o którym mowa w pkt 14.1. Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Emisja</b>                                                           | oznacza emisję Obligacji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Emitent lub Spółka</b>                                               | oznacza spółkę pod firmą Rutkowski Group sp. z o.o. z siedzibą w Ełku, adres: ul. Armii Krajowej 7b lok. U6, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001044425, posiadającą nr REGON: 280445506, NIP: 8481830304, o kapitale zakładowym w wysokości 26 085 000,00 zł;                                                                                                         |
| <b>Ewidencja</b>                                                        | oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GPW</b>                                                              | oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grupa lub Grupa Emitenta</b>                                         | oznacza Emitenta, Podmioty Zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KNF lub Komisja</b>                                                  | oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dokument Informacyjny</b>                                            | oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Obligacje</b>                                                        | oznacza 30.000 obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obligatariusz</b>                     | 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; |
| <b>Odsetki, Oprocentowanie</b>           | oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Okres Odsetkowy</b>                   | oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17 Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>PKB</b>                               | oznacza Produkt Krajowy Brutto;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PLN, zł, złoty</b>                    | oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>   | oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rachunek Zbiorczy</b>                 | oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Regulacje KDPW</b>                    | oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;                                     |
| <b>Regulamin ASO GPW</b>                 | 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.);                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rozporządzenie BMB</b>                | Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;                   |
| <b>Rynek ASO Catalyst</b>                | oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Stopa Bazowa</b>                      | ma znaczenie nadane w pkt. 17.4.1. Warunków Emisji;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b> | oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ustawa o Obligacjach</b>              | oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ustawa o Obrocie</b>                  | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ustawa o Ofercie</b>                  | oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;                                                                                                                                                                                       |
| <b>Warunki Emisji</b>                    | oznacza Warunki Emisji Obligacji serii B, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Dokumentu Informacyjnego;                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>WIBOR</b>                             | 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.**

---

**7.8. Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu**

|                                       |
|---------------------------------------|
| Identyfikator podatkowy NIP podatnika |
| 8481830304                            |
| Numer KRS                             |
| 0001044425                            |

## Skonsolidowane e-Sprawozdanie finansowe JPK\_SF (2) (v.1-0E)

dla jednostek innych - grup kapitałowych - w złotych

|    |                            |                            |
|----|----------------------------|----------------------------|
| za | Od (dzień - miesiąc - rok) | Do (dzień - miesiąc - rok) |
|    | 01-01-2025                 | 31-12-2025                 |

|                                               |                     |  |              |           |
|-----------------------------------------------|---------------------|--|--------------|-----------|
| A. Dane identyfikujące jednostkę              |                     |  |              |           |
| 1a. Nazwa pełna                               |                     |  |              |           |
| GRUPA KAPITAŁOWA RUTKOWSKI                    |                     |  |              |           |
| 1b. Adres                                     |                     |  |              |           |
| Kraj                                          | Województwo         |  | Powiat       |           |
| Polska                                        | Warmińsko-mazurskie |  | EŁCKI        |           |
| Gmina                                         | Ulica               |  | Nr domu      | Nr lokalu |
| EŁK                                           | Armii Krajowej      |  | 7B           |           |
| Miejscowość                                   |                     |  | Kod pocztowy |           |
| EŁK                                           |                     |  | 19-300       |           |
| B. Data sporządzenia sprawozdania finansowego |                     |  |              |           |
| Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok)      |                     |  |              |           |
| 19-06-2026                                    |                     |  |              |           |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego (imię, nazwisko, data i podpis)

Anna  
Dondziło

Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 14:54:23 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu (imię, nazwisko, data i podpis)

Antoni  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 14:58:02 +02'00'

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:02:00 +02'00'

Przemysław  
W  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:05:53 +02'00'

Grzegorz  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:09:51 +02'00'

|                                       |
|---------------------------------------|
| Identyfikator podatkowy NIP podatnika |
| 8481830304                            |
| Numer KRS                             |
| 0001044425                            |

## Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### jednostki innej - grupy kapitałowej

| A. Informacje podstawowe o jednostce dominującej                                                                                |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|-----------|
| 1a. Nazwa pełna                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
| GRUPA KAPITAŁOWA RUTKOWSKI                                                                                                      |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
| 1a. Siedziba                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
| Kraj                                                                                                                            | Województwo                                                                                                                                                                             |  | Powiat       |           |
| Polska                                                                                                                          | Warmińsko-mazurskie                                                                                                                                                                     |  | EŁCKI        |           |
| Gmina                                                                                                                           | Ulica                                                                                                                                                                                   |  | Nr domu      | Nr lokalu |
| EŁK                                                                                                                             | Armii Krajowej                                                                                                                                                                          |  | 7B           |           |
| Miejscowość                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                         |  | Kod pocztowy |           |
| EŁK                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                         |  | 19-300       |           |
| 1b. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej                                                                     |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
| 4110Z                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
| B. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym |                                                                                                                                                                                         |  |              |           |
| 1                                                                                                                               | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym                                         |  |              |           |
|                                                                                                                                 | RHI Infrastruktura Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6                                                                              |  |              |           |
|                                                                                                                                 | 2b. Przedmiot działalności                                                                                                                                                              |  |              |           |
|                                                                                                                                 | RHI Infrastruktura Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Krajowej 7B/U6                                                                              |  |              |           |
|                                                                                                                                 | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym                                           |  |              |           |
|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                         |  |              | 100,00    |
|                                                                                                                                 | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym                                                                                  |  |              | 100,00    |
|                                                                                                                                 | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją                                                                                                           |  |              |           |
|                                                                                                                                 | Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją. |  |              |           |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym<br>Rutkowski Development Sobola Biel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 16-400 Suwałki, ul. Aleksandry Piłsudskiej 9D |
|   | 2b. Przedmiot działalności<br>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)                                                                                                                                                                         |
|   | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                               |
|   | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                                                                      |
|   | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją<br>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją.              |
| 3 | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym<br>Capital Partner Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Elizy Orzeszkowej 36A/3                         |
|   | 2b. Przedmiot działalności<br>wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 6820Z)                                                                                                                                                                          |
|   | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                               |
|   | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                                                                      |
|   | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją<br>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją.              |
| 4 | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym<br>Rutkowski Development 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Karjowej 7B/U6                    |
|   | 2b. Przedmiot działalności<br>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)                                                                                                                                                                         |
|   | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                               |
|   | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                                                                      |
|   | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją<br>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)                                                                                                                      |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym<br>Rutkowski Development 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Karjowej 7B/U6       |
|   | 2b. Przedmiot działalności<br>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)                                                                                                                                                            |
|   | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                  |
|   | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                                                         |
|   | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją<br>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją. |
| 6 | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym<br>Rutkowski Development 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Karjowej 7B/U6       |
|   | 2b. Przedmiot działalności<br>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)                                                                                                                                                            |
|   | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                  |
|   | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                                                         |
|   | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją<br>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją. |
| 7 | 2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym<br>Rutkowski Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Karjowej 7B/U6        |
|   | 2b. Przedmiot działalności<br>realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)                                                                                                                                                            |
|   | 2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                  |
|   | 2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym<br>100,00                                                                                                                                                         |
|   | 2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją<br>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b><br/>Rutkowski Development 5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Karjowej 7B/U6</p>       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2b. Przedmiot działalności</b><br/>Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)</p>                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym</b><br/>100,00</p>                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym</b><br/>100,00</p>                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</b><br/>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją.</p> |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>2a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b><br/>Rutkowski Development 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 19-300 Ełk, ul. Armii Karjowej 7B/U6</p>       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2b. Przedmiot działalności</b><br/>Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 4110Z)</p>                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym</b><br/>100,00</p>                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2d. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym</b><br/>100,00</p>                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>2e. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją</b><br/>Jednostka dominująca posiada 100% udziałów w jednostkach konsolidowanych. Jednostki zależne nie posiadają żadnych udziałów w innych podmiotach, w tym podmiotach objętych konsolidacją.</p> |
| <p><b>C. Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>3. Można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym</b></p> <p>Jednostka dominująca obejmuje skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wszystkie podmioty, które są od niej zależne.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## D. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane

4a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale

4b. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane

4c. Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek, wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany)

4d. Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy (w %)

4e. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym (w %)

## E. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5b. Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia

5c. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek (w %)

5d. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## F. Wykaz czasu trwania jednostek powiązanych, jeżeli jest ograniczony

6a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej

6b. Czas trwania jednostki powiązanej, jeżeli jest ograniczony

od

do

## G. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

7. Okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

od 01-01-2025

do 31-12-2025

Wykaz jednostek powiązanych, których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

7a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej

Kraj

Województwo

Powiat

Gmina

Ulica

Nr domu

Nr lokalu

Miejscowość

Kod pocztowy

7b. Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

od

do

## H. Czy sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne

8. W przypadku, gdy w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

☐ TAK

☒ NIE

## I. Założenie kontynuacji działalności

9a. Czy sprawozdania finansowe, stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości

☒ TAK

☐ NIE

9b. Wskazanie, czy istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności

☐ TAK (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dział.) ☒ NIE (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania dział.)

9c. Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

## J. Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek

10a. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej

10b. W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek

sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek

sprawozdanie sporządzone przed połączeniem spółek

10c. Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

## K. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

11a. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

### 1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami). Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego uwzględniono również obowiązki nałożone Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych

### 2 Transakcje wyrażone w walutach obcych

Transakcje przeprowadzane w walutach obcych ujmują się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- kupna walut stosowanym przez banki, z których usług korzysta jednostka - w przypadku dokonania operacji odsprzedaży waluty bankowi ,
- sprzedaży walut stosowanym przez banki, z których usług korzysta jednostka - w przypadku dokonania operacji kupna walut od banku na własny rachunek walutowy lub celem dokonania załatwienia zobowiązań wobec kontrahentów,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu lub uzyskania przychodu - w przypadku pozostałych operacji.

### 3 Przychody i koszty

Jednostki należące do Grupy prowadzą ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządzają porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

### 4 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmują się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza metodą liniową w następującym okresie:

Inne [oprogramowanie] 2 lata

Grupa do wartości niematerialnych i prawnych zalicza wartości o okresie używania dłuższym niż rok i o wartości nabycia lub wytworzenia przekraczającej 10.000,00 zł.

### 5 Środki trwałe i inwestycje długoterminowe

Grupa do środków trwałych i inwestycji długoterminowych zalicza przedmioty o okresie używania dłuższym niż rok i o wartości nabycia lub wytworzenia przekraczającej 10.000,00 zł.

Okresy amortyzacji nie odbiegają od faktycznego okresu zużycia środków trwałych lub składników rzeczowych inwestycji długoterminowych.

Naliczanie amortyzacji rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym oddano do użytkowania dany składnik aktywów.

### 6 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie ujmują się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

### 7 Zapasy

Ewidencja produktów gotowych prowadzona jest w jednostkach naturalnych i pieniężnych według rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód produktów gotowych wycenia się w drodze szczegółowej identyfikacji. Na dzień bilansowy produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego kosztu wytworzenia nie wyższego od cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku na dzień bilansowy wyceniana jest według kosztu wytworzenia.

Towary, które nie są gruntami na dzień bilansowy wycenia się według cen zakupu nie wyższych od ceny ich sprzedaży netto.

Towary będące gruntami wycenia się na dzień bilansowy według cen zakup powiększonych o koszty ich finansowania nie wyższych od ceny ich sprzedaży netto.

### 8 Należności, roszczenia i zobowiązania

Należności wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi odsetkami (jeżeli stanowią o tym

umowy), z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Przy tworzeniu odpisów aktualizujących stosuje się zasadę indywidualnego podejścia do poszczególnych odbiorców.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty wraz z odsetkami (jeżeli stanowią o tym umowy), przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego NBP na dzień bilansowy.

## 9 Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje

Udziały i akcje wyceniane są według ceny nabycia albo ceny zakupu.

Udzielone pożyczki krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Krajowe środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się według średniego kursu NBP na dzień bilansowy.

## 10 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i podatek odroczony.

Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się w kapitale własnym.

Bieżąca część podatku dochodowego to przewidywana kwota podatku od dochodu do opodatkowania za dany rok, obliczona na podstawie stawek podatkowych obowiązujących w trakcie roku obrotowego, wraz z wszelkimi korektami podatku za lata poprzednie."

## 11 Rezerwy

Na rezerwy składają się zobowiązania, których terminy wymagalności lub kwota są pewne.

Rezerwa na urlopy

Rezerwę na niewykorzystane do dnia bilansowego wycenia się według wartości bieżącej kosztów wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia.

Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe

Jednostki Grupy nie tworzą rezerw na odprawy emerytalne i rentowe, kierując się średnią wieku pracowników oraz dużą rotacją.

Rezerwy na nagrody jubileuszowe

Jednostki Grupy nie wypłacają nagród jubileuszowych, w związku z czym nie są ustalane rezerwy z tego tytułu.

Rezerwa na gwarancje

Grupa w oparciu o zasadę ostrożności tworzy rezerwy na gwarancje w wysokości szacowanych spodziewanych wartości ich poniesienia w przyszłości.

Rezerwy z tyt. podatku odroczonego

Grupa tworzy rezerwę z tytułu podatku odroczonego na poziomie sprawozdań finansowych jednostkowych lub poprzez korygowanie jednostkowych sprawozdań finansowych w oparciu o które sporządzane jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 12 Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w

uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Różnice kursowe powstałe w związku z wyceną na dzień bilansowy inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, rozlicza się następująco:

- jeżeli wycena długoterminowych aktywów finansowych następuje w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości – to trwałe ujemne różnice kursowe (wywołane trwałą zmianą kursu) odnoszone są w koszty finansowe,
- jeżeli wycena długoterminowych aktywów finansowych następuje według wyższych od cen nabycia (zakupu) cen rynkowych – różnice kursowe odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

### 13 Instrumenty pochodne

Jednostki należące do Grupy nie wykorzystywały instrumentów pochodnych celem zabezpieczenia przed ryzykiem zmian kursów walutowych i stóp procentowych.

### 14 Instrumenty zabezpieczające

#### 14.1. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

W przypadku, gdy instrument pochodny stanowi zabezpieczenie przez zagrożeniem zmienności przepływów pieniężnych związanych z ujętymi w księgach aktywami lub zobowiązaniem, nie ujętym uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem albo wysoce prawdopodobną prognozowaną transakcją, w pełni efektywną część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie odnosi się bezpośrednio na kapitał z aktualizacji wyceny.

W przypadku, gdy uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub zabezpieczona przyszła transakcja prowadzą do ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania, wówczas w chwili ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania zyski i straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, ujęte uprzednio w kapitale z aktualizacji wyceny odpisuje się z kapitału z aktualizacji wyceny i dolicza do ceny nabycia lub inaczej określonej wartości początkowej składnika aktywów lub zobowiązania.

W przypadku pozostałych zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych kwoty, które zostały ujęte bezpośrednio w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, powinny zostać uwzględnione w zysku lub stracie netto w tym samym okresie, w którym zabezpieczane uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub zabezpieczana prognozowana transakcja wpływają na zysk lub stratę netto.

W przypadku pozostałych zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych kwoty, które zostały ujęte bezpośrednio w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, powinny zostać uwzględnione w zysku lub stracie netto w tym samym okresie, w którym zabezpieczane uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub zabezpieczana prognozowana transakcja wpływają na zysk lub stratę netto.

Część zysku lub straty uznana za niestanowiącą w pełni efektywnego zabezpieczenia jest niezwłocznie wykazywana w rachunku zysków i strat.

Część zysku lub straty wynikająca ze zmiany wartości instrumentu pochodnego w czasie jest wyłączona z oceny efektywności transakcji zabezpieczającej i jest niezwłocznie wykazywana w rachunku zysków i strat.

W przypadku wygaśnięcia instrumentu zabezpieczającego lub zabezpieczenia łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, początkowo wykazywane bezpośrednio w kapitale z aktualizacji wyceny, jest nadal oddzielnie wykazywany w kapitale własnym do czasu faktycznej realizacji powziętego zobowiązania lub przeprowadzenia prognozowanej transakcji.

W przypadku gdy w ocenie Grupy planowana transakcja lub uprawdopodobnione przyszłe zobowiązania nie będą wykonane, skumulowane zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego, które były wykazywane bezpośrednio w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych danego okresu.

#### 14.2. Zabezpieczenie wartości godziwej

W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego w wartości godziwej ujmuje się w księgach rachunkowych bieżąco, jako przychody lub koszty okresu sprawozdawczego.

### 15 Wycena kontraktów długoterminowych

Grupa ustala przychody z niezakończonych umów o usługi budowlane metodą kosztową polegającą na określaniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy wynikającej z budżetu kosztów.

**11b. Omówienie zasad grupowania operacji gospodarczych**

Grupa stosuje identyczne zasady grupowania operacji gospodarczych dla wszystkich jednostek podlegających konsolidacji w oparciu o zasady stosowane przez jednostkę dominującą. W przypadku rozbieżności między jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi a podejściem stosowanym w jednostce dominującej dla celów sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego dokonuje się odpowiednich korekt jednostkowych sprawozdań finansowych.

**11c. Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów**

Grupa stosuje identyczne zasady wyceny aktywów i pasywów dla wszystkich jednostek podlegających konsolidacji w oparciu o zasady stosowane przez jednostkę dominującą. W przypadku rozbieżności między jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi a podejściem stosowanym w jednostce dominującej dla celów sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego dokonuje się odpowiednich korekt jednostkowych sprawozdań finansowych.

**11d. Omówienie metod dokonywania amortyzacji**

Okresy amortyzacji nie odbiegają od faktycznego okresu zużycia środków trwałych lub składników rzeczowych inwestycji długoterminowych.

Naliczanie amortyzacji rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym oddano do użytkowania dany składnik aktywów.

**11e. Omówienie metod ustalenia wyniku finansowego**

Grupa prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

**11f. Omówienie zasad sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych**

Sprawozdania finansowe sporządzone zostało zgodnie z Ustawy o rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest z kolei w oparciu o wytyczne zawarte w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25.09.2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych.

Sprawozdanie finansowe jednostek składa się w zależności od tego czy jest to podmiot sporządzający sprawozdanie finansowe zgodnie Załącznikiem nr 1 do Ustawy o rachunkowości czy podmiot mikro lub mały z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- bilansu
- rachunku zysków i strat w wersji porównawczej
- rachunku przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią
- dodatkowych informacji i objaśnień.

**11g. Omówienie pozostałych zasad**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych lub skorygowanych sprawozdań jednostkowych uwzględniających spójne z jednostką dominującą zasady i politykę rachunkowości, zasady grupowania operacji gospodarczych oraz metod wyceny aktywów i pasywów. Zarówno w poprzednim jak i bieżącym roku obrotowym stosowane były te same zasady (polityka) rachunkowości.

L. Dokonanie ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości

12. W szczególności zmiany zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny

Nie dokonywano zmian zasad (polityki) rachunkowości.

M. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

13. Opis kryteriów wyłączeń

Sprawozdania finansowe jednostek konsolidowanych nie zawierają danych łącznych.

14. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR

115,25

15. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązкови badania przez biegłego rewidenta

☒ TAK☐ NIE

16. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

1Nazwa pozycji

Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Opis

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, natomiast dane porównawcze obejmują okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Bilans został przygotowanych za okres od 01 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku, natomiast dane porównawcze obejmują okres od 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku.

Rachunek zysków i strat został przygotowany za okres od 01 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 roku, natomiast dane porównawcze obejmują okres oo 01 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku.

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego (imię, nazwisko, data i podpis)

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu (imię, nazwisko, data i podpis)

Anna Dondziło

Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 14:55:13 +02'00'

Antoni Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 14:58:48 +02'00'

Kamil Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:02:55 +02'00'

Przemysław Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:06:37 +02'00'

Grzegorz Rutkowski

Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:10:49 +02'00'

Wydrukowano z programu fillup - formalności wypełnione - SFJGKZ (2) , GRUPA KAPITAŁOWA RUTKOWSKI

# Skonsolidowany Bilans

do sprawozdania finansowego jednostki innej - grupy kapitałowej - w złotych

| AKTYWA                                                                                                         | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                                                                                        | 41 035 724,00                                      | 40 153 399,77                                        |                                                                 |
| I. Wartości niematerialne i prawne                                                                             | 349 363,01                                         | 141 150,00                                           |                                                                 |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                                                                        | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Wartość firmy                                                                                               | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                                                                        | 349 363,01                                         | 1 983,51                                             |                                                                 |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                                                 | 0,00                                               | 139 166,49                                           |                                                                 |
| II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych                                                                  | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1. Wartość firmy - jednostki zależne                                                                           | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Wartość firmy - jednostki współzależne                                                                      | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| III. Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                    | 11 385 812,26                                      | 9 098 930,00                                         |                                                                 |
| 1. Środki trwałe                                                                                               | 11 369 064,29                                      | 9 082 182,03                                         |                                                                 |
| a) grunty (w tym prawo użytk. wieczystego gruntu)                                                              | 823 577,78                                         | 761 073,17                                           |                                                                 |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                      | 2 426 174,52                                       | 2 373 226,40                                         |                                                                 |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                                                                             | 4 420 242,18                                       | 3 254 402,75                                         |                                                                 |
| d) środki transportu                                                                                           | 3 028 141,21                                       | 2 464 513,99                                         |                                                                 |
| e) inne środki trwałe                                                                                          | 670 928,60                                         | 228 965,72                                           |                                                                 |
| 2. Środki trwałe w budowie                                                                                     | 16 747,97                                          | 16 747,97                                            |                                                                 |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                                                                         | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| IV. Należności długoterminowe                                                                                  | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1. Od jednostek powiązanych                                                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Od pozostałych jednostek                                                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| V. Inwestycje długoterminowe                                                                                   | 26 210 342,31                                      | 29 419 519,95                                        |                                                                 |
| 1. Nieruchomości                                                                                               | 26 198 342,31                                      | 29 407 519,95                                        |                                                                 |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                                                                             | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe                                                                             | 12 000,00                                          | 12 000,00                                            |                                                                 |
| a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | 0,00                                               | 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                                                 |                                                                 |
| b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności                 | 0,00                                               | 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, 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                  |  |
| d) w pozostałych jednostkach                                                                                    | 12 000,00             | 12 000,00             |  |
| - udziały lub akcje                                                                                             | 12 000,00             | 12 000,00             |  |
| - 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                  |  |
| <b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                            | <b>3 090 206,42</b>   | <b>1 493 799,82</b>   |  |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                              | 2 959 983,58          | 1 493 799,82          |  |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              | 130 222,84            | 0,00                  |  |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                                                                                       | <b>385 061 420,73</b> | <b>364 417 565,37</b> |  |
| <b>I. Zapasy</b>                                                                                                | <b>299 755 922,37</b> | <b>274 658 981,69</b> |  |
| 1. Materiały                                                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                                                | 186 551 964,90        | 174 255 903,16        |  |
| 3. Produkty gotowe                                                                                              | 54 330 346,49         | 45 439 826,63         |  |
| 4. Towary                                                                                                       | 35 754 286,30         | 37 796 859,55         |  |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                 | 23 119 324,68         | 17 166 392,35         |  |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>                                                                           | <b>31 123 501,55</b>  | <b>38 829 664,41</b>  |  |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                                                                          | 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                  |  |
| 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                                                                          | 31 123 501,55         | 38 829 664,41         |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 22 666 558,00         | 25 733 703,75         |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 10 240 759,34         | 17 800 091,09         |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 12 425 798,66         | 7 933 612,66          |  |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 7 130 129,13          | 11 085 303,71         |  |
| c) inne                                                                                                         | 1 326 814,42          | 2 010 656,95          |  |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |  |

|                                                |                |                |  |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|--|
| III. Inwestycje krótkoterminowe                | 35 719 480,63  | 48 704 800,37  |  |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe            | 35 719 480,63  | 48 704 800,37  |  |
| a) w jednostkach zależnych i współzależnych    | 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 krótkoterminowe aktywa finansowe        | 0,00           | 0,00           |  |
| b) w jednostkach stowarzyszonych               | 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 krótkoterminowe aktywa finansowe        | 0,00           | 0,00           |  |
| c) w pozostałych jednostkach                   | 2 552 866,30   | 3 748 631,20   |  |
| - udziały lub akcje                            | 0,00           | 0,00           |  |
| - inne papiery wartościowe                     | 0,00           | 0,00           |  |
| - udzielone pożyczki                           | 2 552 866,30   | 3 748 631,20   |  |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe        | 0,00           | 0,00           |  |
| d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne    | 33 166 614,33  | 44 956 169,17  |  |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach     | 7 806 750,78   | 4 941 258,26   |  |
| - inne środki pieniężne                        | 25 359 863,55  | 40 014 910,91  |  |
| - inne aktywa pieniężne                        | 0,00           | 0,00           |  |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe             | 0,00           | 0,00           |  |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 18 462 516,18  | 2 224 118,90   |  |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b> | 0,00           | 0,00           |  |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>               | 0,00           | 0,00           |  |
| <b>Aktywa razem</b>                            | 426 097 144,73 | 404 570 965,14 |  |

| <b>PASYWA</b>                                                                                  | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>                                                             | 65 520 956,79                                      | 53 182 955,22                                        |                                                                 |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy                                                                | 26 085 000,00                                      | 26 085 000,00                                        |                                                                 |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:                                                         | 27 097 955,22                                      | 14 358 258,06                                        |                                                                 |
| 1. Nadwyżka wartości sprzedaży /wartości emisyjnej nad<br>wartością nominalną udziałów (akcji) | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:                                           | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1. Z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:                                            | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1. Tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                                  | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| V. Różnice kursowe z przeliczenia                                                              | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                              | 798 612,57                                         | 0,00                                                 |                                                                 |
| VII. Zysk (strata) netto                                                                       | 11 539 389,00                                      | 12 739 697,16                                        |                                                                 |
| VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego<br>(wielkość ujemna)                        | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>B. Kapitały mniejszości</b>                                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych</b>                                           | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| I. Ujemna wartość - jednostki zależne                                                          | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| II. Ujemna wartość - jednostki współzależne                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                               | 360 576 187,94                                     | 351 388 009,93                                       |                                                                 |
| I. Rezerwy na zobowiązania                                                                     | 2 992 525,15                                       | 1 416 647,96                                         |                                                                 |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                            | 2 346 962,15                                       | 1 117 394,96                                         |                                                                 |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                                 | 520 563,00                                         | 174 253,00                                           |                                                                 |
| a) długoterminowa                                                                              | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) krótkoterminowa                                                                             | 520 563,00                                         | 174 253,00                                           |                                                                 |
| 3. Pozostałe rezerwy                                                                           | 125 000,00                                         | 125 000,00                                           |                                                                 |
| a) długoterminowe                                                                              | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) krótkoterminowe                                                                             | 125 000,00                                         | 125 000,00                                           |                                                                 |
| II. Zobowiązania długoterminowe                                                                | 177 772 615,22                                     | 178 276 501,08                                       |                                                                 |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka<br>posiada zaangażowanie w kapitale        | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Wobec pozostałych jednostek                                                                 | 177 772 615,22                                     | 178 276 501,08                                       |                                                                 |
| a) kredyty i pożyczki                                                                          | 18 268 256,00                                      | 17 162 967,47                                        |                                                                 |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                             | 29 000 000,00                                      | 29 000 000,00                                        |                                                                 |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                                 | 2 028 204,86                                       | 1 908 095,53                                         |                                                                 |
| d) zobowiązania wekslowe                                                                       | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| e) inne                                                                                        | 128 476 154,36                                     | 130 205 438,08                                       |                                                                 |

|                                                                                                        |                       |                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| III. Zobowiązania krótkoterminowe                                                                      | 179 728 489,94        | 171 323 170,11        |  |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                            | 0,00                  | 0,00                  |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) inne                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00                  | 0,00                  |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) inne                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                            | 179 728 489,94        | 171 323 170,11        |  |
| a) kredyty i pożyczki                                                                                  | 21 109 607,31         | 17 887 512,14         |  |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 498 879,75            | 572 889,20            |  |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                                         | 1 243 489,35          | 1 311 981,29          |  |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 52 358 683,81         | 33 095 876,01         |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                       | 37 274 746,92         | 19 826 430,45         |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 15 083 936,89         | 13 269 445,56         |  |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                              | 91 606 436,31         | 104 916 482,46        |  |
| f) zobowiązania wekslowe                                                                               | 0,00                  | 0,00                  |  |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 166 236,14          | 1 881 823,33          |  |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 708 615,98            | 631 250,86            |  |
| i) inne                                                                                                | 11 036 541,29         | 11 025 354,82         |  |
| 4. Fundusze specjalne                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe                                                                         | 82 557,63             | 371 690,78            |  |
| 1. Ujemna wartość firmy                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                     | 82 557,63             | 371 690,78            |  |
| a) długoterminowe                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) krótkoterminowe                                                                                     | 82 557,63             | 371 690,78            |  |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                                    | <b>426 097 144,73</b> | <b>404 570 965,15</b> |  |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Anna Dondziło**  
Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 14:55:45 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Antoni Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 14:59:15 +02'00'

**Kamil Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:03:22 +02'00'

**Przemysław Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:07:04 +02'00'

**Grzegorz Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:11:17 +02'00'

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

## (wariant porównawczy) - w złotych

|                                                                                                   | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                                  | 232 110 484,71                                     | 226 591 151,32                                       |                                                                 |
| - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>I. Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>                                                  | 212 846 224,75                                     | 238 348 160,81                                       |                                                                 |
| <b>II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)</b> | 21 636 832,31                                      | -15 888 238,33                                       |                                                                 |
| <b>III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>                              | -2 372 572,35                                      | 4 131 228,84                                         |                                                                 |
| <b>IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>                                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                                                         | 215 468 215,14                                     | 210 320 622,78                                       |                                                                 |
| <b>I. Amortyzacja</b>                                                                             | 1 324 112,98                                       | 1 669 360,29                                         |                                                                 |
| <b>II. Zużycie materiałów i energii</b>                                                           | 60 371 286,52                                      | 71 983 863,34                                        |                                                                 |
| <b>III. Usługi obce</b>                                                                           | 136 752 432,99                                     | 122 458 479,77                                       |                                                                 |
| <b>IV. Podatki i opłaty, w tym:</b>                                                               | 1 271 627,20                                       | 992 151,56                                           |                                                                 |
| - podatek akcyzowy                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>V. Wynagrodzenia</b>                                                                           | 11 513 641,12                                      | 9 514 709,12                                         |                                                                 |
| <b>VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:</b>                                     | 2 419 074,48                                       | 1 975 763,08                                         |                                                                 |
| - emerytalne                                                                                      | 950 931,34                                         | 648 957,82                                           |                                                                 |
| <b>VII. Pozostałe koszty rodzajowe</b>                                                            | 1 816 039,85                                       | 1 726 295,62                                         |                                                                 |
| <b>VIII. Wartość sprzedanych towarów</b>                                                          | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>                                                        | 16 642 269,57                                      | 16 270 528,54                                        |                                                                 |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                          | 5 408 546,79                                       | 6 727 991,91                                         |                                                                 |
| <b>I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>                                  | 834 957,30                                         | 252 525,41                                           |                                                                 |
| <b>II. Dotacje</b>                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>                                          | 53 512,38                                          | 708 609,21                                           |                                                                 |
| <b>IV. Inne przychody operacyjne</b>                                                              | 4 520 077,11                                       | 5 766 857,29                                         |                                                                 |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                             | 1 921 770,07                                       | 2 986 157,05                                         |                                                                 |
| <b>I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>                                           | 796 438,49                                         | 892 185,82                                           |                                                                 |
| <b>III. Inne koszty operacyjne</b>                                                                | 1 125 331,58                                       | 2 093 971,23                                         |                                                                 |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>                                    | 20 129 046,29                                      | 20 012 363,40                                        |                                                                 |
| <b>G. Przychody finansowe</b>                                                                     | 486 963,89                                         | 382 935,81                                           |                                                                 |
| <b>I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>                                                   | 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                                                 |                                                                 |
| <b>II. Odsetki, w tym:</b>                                                                        | 476 624,94                                         | 375 806,05                                           |                                                                 |
| - od jednostek powiązanych                                                                        | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |

|                                                                                               |               |               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--|
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                       | 0,00          | 0,00          |  |
| - w jednostkach powiązanych                                                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                                                 | 0,00          | 0,00          |  |
| V. Inne                                                                                       | 10 338,95     | 7 129,76      |  |
| H. Koszty finansowe                                                                           | 5 967 434,34  | 3 221 465,59  |  |
| I. Odsetki, w tym:                                                                            | 5 802 310,52  | 2 116 999,57  |  |
| - dla jednostek powiązanych                                                                   | 0,00          | 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                                                | 0,00          | 0,00          |  |
| IV. Inne                                                                                      | 165 123,82    | 1 104 466,02  |  |
| I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych         | 0,00          | 0,00          |  |
| J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)                                | 14 648 575,84 | 17 173 833,62 |  |
| K. Odpis wartości firmy                                                                       | 0,00          | 0,00          |  |
| I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne                                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne                                             | 0,00          | 0,00          |  |
| L. Odpis ujemnej wartości firmy                                                               | 0,00          | 0,00          |  |
| I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne                                           | 0,00          | 0,00          |  |
| II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne                                     | 0,00          | 0,00          |  |
| M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | 0,00          | 0,00          |  |
| N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)                                                     | 14 648 575,84 | 17 173 833,62 |  |
| O. Podatek dochodowy                                                                          | 3 109 186,84  | 4 434 136,46  |  |
| P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)                              | 0,00          | 0,00          |  |
| R. Zyski (straty) mniejszości                                                                 | 0,00          | 0,00          |  |
| S. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)                                                      | 11 539 389,00 | 12 739 697,16 |  |

Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Anna  
Dondziło**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19  
14:56:06 +02'00'

**Antoni  
Rutkowski**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
14:59:40 +02'00'

**Kamil  
Rutkowski**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
15:03:49 +02'00'

**Przemysław  
w  
Rutkowski**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Przemysław  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
15:07:27 +02'00'

**Grzegorz  
Rutkowski**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
15:11:42 +02'00'

# Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym - w złotych

|                                                                                                                | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                                                     | 53 182 955,22                                      | 40 443 258,06                                        |                                                                 |
| - korekty błędów                                                                                               |                                                    |                                                      |                                                                 |
| -                                                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| <b>I.a Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO),<br/>po korektach błędów</b>                           | 53 182 955,22                                      | 40 443 258,06                                        |                                                                 |
| 1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu                                                             | 26 085 000,00                                      | 26 085 000,00                                        |                                                                 |
| 1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                      |                                                    |                                                      |                                                                 |
| - wydania udziałów (emisji akcji)                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| -                                                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - umorzenia udziałów (akcji)                                                                                   |                                                    |                                                      |                                                                 |
| - PRZENIESIENIE Z KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NA ZAPASOWY W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| PRZENIESIENIE Z KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NA ZAPASOWY W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                                             | 26 085 000,00                                      | 26 085 000,00                                        |                                                                 |
| PRZENIESIENIE Z KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NA ZAPASOWY W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| Poła od 2 do 3.1 nie są wysyłane w elektronicznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (w pliku xml JPK_SF) |                                                    |                                                      |                                                                 |
| 4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                                                               | 14 358 258,06                                      | 377,06                                               |                                                                 |
| 4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                                                                     | 12 739 697,16                                      | 14 357 881,00                                        |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                      | 12 739 697,16                                      | 14 357 881,00                                        |                                                                 |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                     |                                                    |                                                      |                                                                 |
| - podziału zysku (ustawowo)                                                                                    | 12 739 697,16                                      | 14 357 881,00                                        |                                                                 |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                                                   |                                                    |                                                      |                                                                 |
| -                                                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     |                                                    |                                                      |                                                                 |
| - pokrycia straty                                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| -                                                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| 4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu                                                      | 27 097 955,22                                      | 14 358 258,06                                        |                                                                 |
| 5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu                                                  |                                                    |                                                      |                                                                 |
| 5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                                                          |                                                    |                                                      |                                                                 |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                             |                                                    |                                                      |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                      |                                                    |                                                      |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                     |                                                    |                                                      |                                                                 |
| - zbycia środków trwałych                                                                                      |                                                    |                                                      |                                                                 |
| -                                                                                                              |                                                    |                                                      |                                                                 |

|                                                               |            |              |  |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|--|
| -                                                             |            |              |  |
| 5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu |            |              |  |
| 6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu |            |              |  |
| 6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych      |            |              |  |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                     |            |              |  |
| -                                                             |            |              |  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                    |            |              |  |
| -                                                             |            |              |  |
| 6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu |            |              |  |
| 7. Różnice kursowe z przeliczenia                             |            |              |  |
| 8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu           | 0,00       | 1 136 227,10 |  |
| 8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                  | 0,00       | 1 136 227,10 |  |
| - korekty błędów                                              |            |              |  |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości            | 798 612,57 | 0,00         |  |
| -                                                             |            |              |  |
| 8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach    | 798 612,57 | 1 136 227,10 |  |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                     |            |              |  |
| - podziału zysku z lat ubiegłych                              |            |              |  |
| -                                                             |            |              |  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                    | 0,00       | 1 136 227,10 |  |
| - podział zysków                                              | 0,00       | 1 136 227,10 |  |
| 8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                    | 798 612,57 | 0,00         |  |
| 8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu                |            |              |  |
| - korekty błędów                                              |            |              |  |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości            |            |              |  |
| -                                                             |            |              |  |
| 8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach  |            |              |  |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                     |            |              |  |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia            |            |              |  |
| -                                                             |            |              |  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                    |            |              |  |
| -                                                             |            |              |  |
| 8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                  |            |              |  |
| 8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu           | 798 612,57 | 0,00         |  |
| podział zysków                                                | 0,00       | 0,00         |  |

|                                                                                                       |                      |                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| 9. Wynik netto                                                                                        | 11 539 389,00        | 12 739 697,16        |  |
| a) zysk netto                                                                                         | 11 539 389,00        | 12 739 697,16        |  |
| b) strata netto                                                                                       |                      |                      |  |
| c) odpisy z zysku                                                                                     |                      |                      |  |
|                                                                                                       |                      |                      |  |
| PRZENIESIENIE Z KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NA ZAPASOWY W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA                            | 0,00                 | 0,00                 |  |
| <b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>                                             | <b>65 520 956,79</b> | <b>53 182 955,22</b> |  |
| <b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b> | <b>65 520 956,79</b> | <b>53 182 955,22</b> |  |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Anna Dondziło**  
Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 14:56:30 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Antoni Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:00:04 +02'00'

**Kamil Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:04:13 +02'00'

**Przemysław Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:07:56 +02'00'

**Grzegorz Rutkowski**  
Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:12:07 +02'00'

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

## (metoda pośrednia) - w złotych

|                                                                                        | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                     |                                                    |                                                      |                                                                 |
| I. Zysk (strata) netto                                                                 | 11 539 389,00                                      | 12 739 697,16                                        |                                                                 |
| II. Korekty razem                                                                      | -18 043 229,74                                     | -40 412 365,49                                       |                                                                 |
| 1. Zyski (straty) mniejszości                                                          | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą<br>praw własności | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Amortyzacja                                                                         | 2 464 556,32                                       | 2 208 208,83                                         |                                                                 |
| 4. Odpisy wartości firmy                                                               | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 5. Odpisy ujemnej wartości firmy                                                       | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                            | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                             | 4 277 816,04                                       | 1 334 610,72                                         |                                                                 |
| 8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                          | 2 055 036,85                                       | -237 363,12                                          |                                                                 |
| 9. Zmiana stanu rezerw                                                                 | 1 575 877,19                                       | 194 675,53                                           |                                                                 |
| 10. Zmiana stanu zapasów                                                               | -25 096 940,69                                     | -6 218 735,40                                        |                                                                 |
| 11. Zmiana stanu należności                                                            | 7 706 162,86                                       | -14 300 362,52                                       |                                                                 |
| 12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem<br>pożyczek i kredytów      | 6 299 586,14                                       | -23 757 369,64                                       |                                                                 |
| 13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                            | -18 123 937,02                                     | 363 970,11                                           |                                                                 |
| 14. Inne korekty z działalności operacyjnej                                            | 798 612,57                                         | 0,00                                                 |                                                                 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)                     | -6 503 840,74                                      | -27 672 668,33                                       |                                                                 |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                   |                                                    |                                                      |                                                                 |
| I. Wpływy                                                                              | 562 918,70                                         | 1 462 740,17                                         |                                                                 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych<br>aktywów trwałych      | 562 918,70                                         | 906 919,13                                           |                                                                 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne<br>i prawne           | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                       | 0,00                                               | 555 821,04                                           |                                                                 |
| a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) w pozostałych jednostkach                                                           | 0,00                                               | 555 821,04                                           |                                                                 |
| - 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                                                                              | 0,00                                               | 555 821,04                                           |                                                                 |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                            | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| II. Wydatki                                                                            | 2 926 347,17                                       | 1 701 205,31                                         |                                                                 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych<br>aktywów trwałych     | 2 926 347,17                                       | 71 695,35                                            |                                                                 |

|                                                                                                              |                |               |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|--|
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                           | 0,00           | 444 279,13    |  |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                                               | 0,00           | 1 185 230,83  |  |
| a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności                                                           | 0,00           | 0,00          |  |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                 | 0,00           | 1 185 230,83  |  |
| - nabycie aktywów finansowych                                                                                | 0,00           | 0,00          |  |
| - udzielone pożyczki długoterminowe                                                                          | 0,00           | 1 185 230,83  |  |
| 4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym                 | 0,00           | 0,00          |  |
| 5. Inne wydatki inwestycyjne                                                                                 | 0,00           | 0,00          |  |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)                                         | -2 363 428,47  | -238 465,14   |  |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |                |               |  |
| I. Wpływy                                                                                                    | 4 999 213,83   | 55 857 002,82 |  |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00           | 0,00          |  |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                                        | 4 999 213,83   | 26 857 002,82 |  |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 0,00           | 29 000 000,00 |  |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                                     | 0,00           | 0,00          |  |
| II. Wydatki                                                                                                  | 7 921 499,46   | 17 214 247,65 |  |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00           | 0,00          |  |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 1 729 283,72   | 1 308 176,40  |  |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | 0,00           | 0,00          |  |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | 0,00           | 13 042 106,20 |  |
| 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                                                   | 1 390 464,93   | 1 851 510,89  |  |
| 8. Odsetki                                                                                                   | 4 801 750,81   | 1 012 454,16  |  |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                                    | 0,00           | 0,00          |  |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)                                            | -2 922 285,63  | 38 642 755,17 |  |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III ± B.III ± C.III)</b>                                            | -11 789 554,84 | 10 731 621,70 |  |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                                                  | -11 789 554,84 | 10 731 621,70 |  |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                 | 0,00           | 0,00          |  |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | 44 956 169,17  | 34 224 547,47 |  |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F ± D), w tym</b>                                                   | 33 166 614,33  | 44 956 169,17 |  |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                     | 17 885 716,39  | 26 076 028,61 |  |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Anna  
Dondziło**

Elektronicznie podpisany  
przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 14:56:52  
+02'00'

**Antoni  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:00:28  
+02'00'

**Kamil  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany przez Kamil  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
15:04:41 +02'00'

**Przemysław  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:08:21  
+02'00'

**Grzegorz Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:12:31  
+02'00'

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki innej - grupy kapitałowej

### Nazwa jednostki

Nazwa pełna

GRUPA KAPITAŁOWA RUTKOWSKI

W tym miejscu możesz załączyć pliki PDF, CSV, JPG, PNG, DOC, DOCX, XLS, XLSX, ODT, ODS, TXT, RTF do sprawozdania finansowego, np. sprawozdanie z audytu lub not dodatkowych lub innych

Nazwa pliku PDF

a

Opis pliku

b

1

gkr\_ssf\_2025\_id\_ost.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis (treść) dodatkowych informacji i objaśnień

Dodatkowe informacje i objaśnienia

# Nota podatkowa

Informacja dodatkowa dotycząca podatku dochodowego - w złotych

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

| Dotyczące podatku dochodowego - Rok bieżący                                                                                                                  | Wartość łączna | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł przychodu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok                                                                                                                          | 14 648 575,84  |                       |                           |
| B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)               | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           |                       | 0,00                      |
| C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym                                                                                                    | 1 827 144,23   | 0,00                  | 1 827 144,23              |
| naliczone niezapłacone odsetki                                                                                                                               | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| rezerwa na przychody ze sprzedaży deweloperskiej                                                                                                             | 1 230 038,53   | 0,00                  | 1 230 038,53              |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| naliczone kary umowne                                                                                                                                        | 317 625,59     | 0,00                  | 317 625,59                |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| odpisy aktualizujące                                                                                                                                         | 53 512,38      | 0,00                  | 53 512,38                 |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| przychody lat poprzednich                                                                                                                                    | 222 967,73     | 0,00                  | 222 967,73                |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| odzyskane odsetki budżetowe                                                                                                                                  | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| różnice kursowe                                                                                                                                              | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| pozostałe przychody operacyjne                                                                                                                               | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| zmiana stanu produktów                                                                                                                                       | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych                                                          | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| naliczone odsetki                                                                                                                                            | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| szacowanie kontraktu                                                                                                                                         | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) | 1 985 947,65   | 0,00                  | 1 985 947,65              |
| amortyzacja                                                                                                                                                  | 685 551,69     | 0,00                  | 685 551,69                |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| zużycie materiałów                                                                                                                                           | 117 117,95     | 0,00                  | 117 117,95                |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |
| pozostałe usługi                                                                                                                                             | 110 425,58     | 0,00                  | 110 425,58                |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                      |                |                       |                           |

|                                                                                                         |         |      |      |      |               |      |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|------|------|---------------|------|--------------|
| podatki i opłaty                                                                                        |         |      |      |      | 292 771,17    | 0,00 | 292 771,17   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| wynagrodzenia                                                                                           |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| pozostałe koszty rodzajowe                                                                              |         |      |      |      | 403 550,59    | 0,00 | 403 550,59   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| pozostałe koszty operacyjne                                                                             |         |      |      |      | 340 501,40    | 0,00 | 340 501,40   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| koszty finansowe                                                                                        |         |      |      |      | 36 029,30     | 0,00 | 36 029,30    |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| Pozostałe                                                                                               |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| <b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku</b>                             |         |      |      |      | 2 328 065,31  | 0,00 | 2 328 065,31 |
| rezerwa na koszty sprzedaży deweloperskiej                                                              |         |      |      |      | 1 042 158,75  | 0,00 | 1 042 158,75 |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| koszty sprzedaży lat poprzednich                                                                        |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| wynagrodzenia                                                                                           |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| pozostałe koszty operacyjne                                                                             |         |      |      |      | 796 438,49    | 0,00 | 796 438,49   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| koszty finansowe                                                                                        |         |      |      |      | 195 747,07    | 0,00 | 195 747,07   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| pozostałe koszty rodzajowe                                                                              |         |      |      |      | 293 721,00    | 0,00 | 293 721,00   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| Pozostałe                                                                                               |         |      |      |      | 0,00          |      | 0,00         |
| <b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych</b> |         |      |      |      | -2 895,24     | 0,00 | -2 895,24    |
| szacowanie kontraktu                                                                                    |         |      |      |      | -2 895,24     | 0,00 | -2 895,24    |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| Pozostałe                                                                                               |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| <b>H. Strata z lat ubiegłych</b>                                                                        |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| <b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania (+ / -)</b>                                                    |         |      |      |      | 472 028,61    | 0,00 | 472 028,61   |
| raty kapitałowe w leasingu operacyjnym stanowiące koszty uzyskania przychodów                           |         |      |      |      | -479 735,33   | 0,00 | -479 735,33  |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| korekty konsolidacyjne                                                                                  |         |      |      |      | 1 252 019,47  | 0,00 | 1 252 019,47 |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 12 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| rekasyfikacja przychodów i kosztów ze sprzedaży środków trwałych                                        |         |      |      |      | 128 016,31    |      | 128 016,31   |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| kontrakty długoterminowe                                                                                |         |      |      |      | -428 271,84   |      | -428 271,84  |
| Podstawa prawna:                                                                                        | Art. 12 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |      |              |
| Pozostałe                                                                                               |         |      |      |      | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| <b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>                                                   |         |      |      |      | 17 610 368,42 |      |              |
| <b>K. Podatek dochodowy</b>                                                                             |         |      |      |      | 3 345 970,00  |      |              |

| Dotyczące podatku dochodowego - Rok poprzedni                                                                                                                | Wartość łączna | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł przychodu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok                                                                                                                          | 17 173 833,62  |                       |                           |
| B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)               | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym                                                                                                    | 11 277 392,11  | 0,00                  | 11 277 392,11             |
| naliczone niezapłacone odsetki                                                                                                                               | 1 962 458,25   | 0,00                  | 1 962 458,25              |
| rezerwa na przychody ze sprzedaży deweloperskiej                                                                                                             | 7 129 917,59   | 0,00                  | 7 129 917,59              |
| naliczone kary umowne                                                                                                                                        | 892 185,82     | 0,00                  | 892 185,82                |
| odpisy aktualizujące                                                                                                                                         | 729 779,08     | 0,00                  | 729 779,08                |
| przychody lat poprzednich                                                                                                                                    | 445 722,20     | 0,00                  | 445 722,20                |
| odzyskane odsetki budżetowe                                                                                                                                  | 13 601,02      | 0,00                  | 13 601,02                 |
| różnice kursowe                                                                                                                                              | 20 583,16      | 0,00                  | 20 583,16                 |
| pozostałe przychody operacyjne                                                                                                                               | 83 144,99      | 0,00                  | 83 144,99                 |
| zmiana stanu produktów                                                                                                                                       | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych                                                          | 234 528,78     | 0,00                  | 234 528,78                |
| naliczone odsetki                                                                                                                                            | 234 528,78     | 0,00                  | 234 528,78                |
| szacowanie kontraktu                                                                                                                                         | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) | 4 016 632,52   | 0,00                  | 4 016 632,52              |
| amortyzacja                                                                                                                                                  | 701 063,24     | 0,00                  | 701 063,24                |
| zużycie materiałów                                                                                                                                           | 78 454,02      | 0,00                  | 78 454,02                 |
| pozostałe usługi                                                                                                                                             | 423 734,25     | 0,00                  | 423 734,25                |
| podatki i opłaty                                                                                                                                             | 112 387,72     | 0,00                  | 112 387,72                |
| wynagrodzenia                                                                                                                                                | 49 995,00      | 0,00                  | 49 995,00                 |
| pozostałe koszty rodzajowe                                                                                                                                   | 649 857,89     | 0,00                  | 649 857,89                |
| pozostałe koszty operacyjne                                                                                                                                  | 1 949 593,03   | 0,00                  | 1 949 593,03              |
| koszty finansowe                                                                                                                                             | 51 547,37      | 0,00                  | 51 547,37                 |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku                                                                                         | 11 166 524,49  | 0,00                  | 11 166 524,49             |
| rezerwa na koszty sprzedaży deweloperskiej                                                                                                                   | 5 365 889,09   | 0,00                  | 5 365 889,09              |
| koszty sprzedaży lat poprzednich                                                                                                                             | 3 565 980,15   | 0,00                  | 3 565 980,15              |
| wynagrodzenia                                                                                                                                                | -30 511,00     | 0,00                  | -30 511,00                |
| pozostałe koszty operacyjne                                                                                                                                  | 983 234,60     | 0,00                  | 983 234,60                |
| koszty finansowe                                                                                                                                             | 1 281 931,65   | 0,00                  | 1 281 931,65              |
| pozostałe koszty rodzajowe                                                                                                                                   | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych                                                             | 166,78         | 0,00                  | 166,78                    |
| szacowanie kontraktu                                                                                                                                         | 0,00           | 0,00                  | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                    | 166,78         | 0,00                  | 166,78                    |

|                                                                               |               |      |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------------|
| H. Strata z lat ubiegłych                                                     | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania (+ / -)                                 | 6 193 480,80  | 0,00 | 6 193 480,80 |
| raty kapitałowe w leasingu operacyjnym stanowiące koszty uzyskania przychodów | -494 822,50   | 0,00 | -494 822,50  |
| korekty konsolidacyjne                                                        | 6 688 303,30  | 0,00 | 6 688 303,30 |
| reklasyfikacja przychodów i kosztów ze sprzedaży środków trwałych             | 0,00          |      |              |
| kontrakty długoterminowe                                                      | 0,00          |      |              |
| Pozostałe                                                                     | 0,00          | 0,00 | 0,00         |
| J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                | 27 507 441,32 |      |              |
| K. Podatek dochodowy                                                          | 5 227 612,00  |      |              |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 14:57:20 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:01:14 +02'00'

Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:05:16 +02'00'

Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:08:55 +02'00'

Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 15:12:59 +02'00'

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO:**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ RUTKOWSKI GROUP**

**EŁK, UL. ARMII KRAJOWEJ 7B/U6**

**ZA ROK 2025**

  
Audit & Advisory



Primefields Sp. z o.o.  
ul. Graniczna 29  
40-017 Katowice  
tel. +48 32 735 24 49  
fax. +48 32 721 88 65  
www.primefields.pl

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

### **DLA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RUTKOWSKI GROUP SP. Z O.O.**

#### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

##### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Rutkowski Group ("Jednostka Dominująca") („Grupa”) zawierające wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2025 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki Dominującej.

##### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. z późn. zm., zmieniającą uchwałę nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220

(Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zm., 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 etyki. 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.

### **Objaśnienia ze zwróceniem uwagi**

*Udział przychodów i sumy bilansowej Spółek zależnych niepodlegających badaniu, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym*

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że udział przychodów i sumy bilansowej Spółek zależnych niepodlegających badaniu jednostkowych sprawozdań finansowych, w skonsolidowanych przychodach i sumie bilansowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej wynosi odpowiednio 9% i 15%. W odniesieniu do istotnych pozycji jednostkowych sprawozdań finansowych tych Spółek, wykonane zostały procedury przeglądu. Naszym zdaniem fakt ten nie wpływa na sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej oraz na rzetelność i jasność przedstawienia, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej, jak też wyniku finansowego grupy kapitałowej.

*Inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy*

Zwracamy uwagę na notę informacji dodatkowej, dotyczącą innych informacji, mogących w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Grupy, w której opisano potencjalny wpływ sytuacji na Ukrainie na dalszą działalność Grupy. Ostateczne skutki tych zdarzeń, na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania z badania nie mogą zostać wiarygodnie oszacowane. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

## **Odpowiedzialność Zarządu Jednostki Dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową 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 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 Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki Dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

## **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.

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 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 zmywy, 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 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 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.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu Jednostki Dominującej*

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania

finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Adam Buzo.

Działający w imieniu podmiotu Primefields Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (40-017), ul. Graniczna 29, wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 3503, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe:

*Podpisuje  
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez  
Adam Buzo  
19.06.2026  
18:34:32 +02'00'

.....

Adam Buzo  
nr ewid. 11645

Katowice, 19 czerwca 2026 roku

|                                       |
|---------------------------------------|
| Identyfikator podatkowy NIP podatnika |
| 8481830304                            |
| Numer KRS                             |
| 0001044425                            |

**e-Sprawozdanie finansowe JPK\_SF (2) (v.1-0E)**  
dla jednostek innych w złotych  
zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości

|           |                            |                            |
|-----------|----------------------------|----------------------------|
| <b>za</b> | Od (dzień - miesiąc - rok) | Do (dzień - miesiąc - rok) |
|           | 01-01-2025                 | 31-12-2025                 |

|                                                         |                     |  |              |           |  |
|---------------------------------------------------------|---------------------|--|--------------|-----------|--|
| <b>A. Dane identyfikujące jednostkę</b>                 |                     |  |              |           |  |
| 1a. Nazwa pełna                                         |                     |  |              |           |  |
| RUTKOWSKI GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ |                     |  |              |           |  |
| Adres                                                   |                     |  |              |           |  |
| Kraj                                                    | Województwo         |  | Powiat       |           |  |
| Polska                                                  | Warmińsko-mazurskie |  | Ełcki        |           |  |
| Gmina                                                   | Ulica               |  | Nr domu      | Nr lokalu |  |
| Ełk-miejska                                             | Armii Krajowej      |  | 7B           | U6        |  |
| Miejscowość                                             |                     |  | Kod pocztowy |           |  |
| Ełk                                                     |                     |  | 19-300       |           |  |
| <b>B. Data sporządzenia sprawozdania finansowego</b>    |                     |  |              |           |  |
| Data wypełnienia (dzień - miesiąc - rok)                |                     |  |              |           |  |
| 19-06-2026                                              |                     |  |              |           |  |

Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Anna  
Dondziło

Elektronicznie  
podpisany przez  
Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19  
13:32:55 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

|                     |                                                                                                  |                    |                                                                                              |                         |                                                                                                      |                       |                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antoni<br>Rutkowski | Elektronicznie<br>podpisany przez<br>Antoni<br>Rutkowski<br>Data: 2026.06.19<br>13:38:31 +02'00' | Kamil<br>Rutkowski | Elektronicznie<br>podpisany przez<br>Kamil Rutkowski<br>Data: 2026.06.19<br>13:43:13 +02'00' | Przemysław<br>Rutkowski | Elektronicznie<br>podpisany przez<br>Przemysław<br>Rutkowski<br>Data: 2026.06.19<br>13:49:01 +02'00' | Grzegorz<br>Rutkowski | Elektronicznie<br>podpisany przez<br>Grzegorz<br>Rutkowski<br>Data: 2026.06.19<br>13:54:26 +02'00' |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                       |
|---------------------------------------|
| Identyfikator podatkowy NIP podatnika |
| 8481830304                            |
| Numer KRS                             |
| 0001044425                            |

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**  
zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości (jednostka inna)

|                                                                                                                                                                                                                 |                     |         |           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|-----------|--|
| <b>A. Dane identyfikujące jednostkę</b>                                                                                                                                                                         |                     |         |           |  |
| 1a. Nazwa pełna                                                                                                                                                                                                 |                     |         |           |  |
| RUTKOWSKI GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ                                                                                                                                                         |                     |         |           |  |
| Adres                                                                                                                                                                                                           |                     |         |           |  |
| Kraj                                                                                                                                                                                                            | Województwo         | Powiat  |           |  |
| Polska                                                                                                                                                                                                          | Warmińsko-mazurskie | Ełcki   |           |  |
| Gmina                                                                                                                                                                                                           | Ulica               | Nr domu | Nr lokalu |  |
| Ełk-miejska                                                                                                                                                                                                     | Armii Krajowej      | 7B      | U6        |  |
| Miejscowość                                                                                                                                                                                                     | Kod pocztowy        |         |           |  |
| Ełk                                                                                                                                                                                                             | 19-300              |         |           |  |
| 1b. Forma prawna jednostki                                                                                                                                                                                      |                     |         |           |  |
| spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (kod 17) <input type="checkbox"/> Wybór innej formy prawnej                                                                                                             |                     |         |           |  |
| 1c. Podstawowy przedmiot działalności jednostki                                                                                                                                                                 |                     |         |           |  |
| kody PKD                                                                                                                                                                                                        |                     |         |           |  |
| 4120Z - ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH                                                                                                                        |                     |         |           |  |
| 2. Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony                                                                                                                                                 |                     |         |           |  |
| od <input type="checkbox"/> TAK, czas trwania działalności jest ograniczony                                                                                                                                     |                     |         |           |  |
| do                                                                                                                                                                                                              |                     |         |           |  |
| 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym                                                                                                                                                                        |                     |         |           |  |
| od 01-01-2025 do 31-12-2025                                                                                                                                                                                     |                     |         |           |  |
| 4. Czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe                                         |                     |         |           |  |
| <input type="checkbox"/> TAK <input checked="" type="checkbox"/> NIE                                                                                                                                            |                     |         |           |  |
| <b>B. Założenie kontynuacji działalności</b>                                                                                                                                                                    |                     |         |           |  |
| 5a. Czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę, w dającej się przewidzieć przyszłości                                                |                     |         |           |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE                                                                                                                                            |                     |         |           |  |
| 5b. Wskazanie, czy istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności                                                                                                          |                     |         |           |  |
| <input type="checkbox"/> TAK (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dział.) <input checked="" type="checkbox"/> NIE (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania dział.) |                     |         |           |  |
| 5c. Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności                                                                                                                                     |                     |         |           |  |
|                                                                                                                                                                                                                 |                     |         |           |  |

## C. Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

6a. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek ☐ sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek ☐ sprawozdanie sporządzone przed połączeniem

6b. Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

## D. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

7a. Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe sporządzono stosując poniżej opisane zasady rachunkowości.

### 1 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami).

### 2 Transakcje wyrażone w walutach obcych

Transakcje przeprowadzane w walutach obcych ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich przeprowadzenia odpowiednio po kursie:

- kupna walut stosowanym przez banki, z których usług korzysta Spółka - w przypadku dokonania operacji odsprzedaży waluty bankowi ,
- sprzedaży walut stosowanym przez banki, z których usług korzysta Spółka - w przypadku dokonania operacji kupna walut od banku na własny rachunek walutowy lub celem dokonania załaty zobowiązań wobec kontahentów,
- średnim ustalonym dla danej waluty przez NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia koszty lub uzyskania przychodu - w przypadku pozostałych operacji.

### 3 Przychody i koszty

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

### 4 Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie i umarza metodą liniową w następującym okresie:

Inne [oprogramowanie] 2 lata

Spółka do wartości niematerialnych i prawnych zalicza wartości o okresie używania dłuższej niż rok i o wartości nabycia lub wytworzenia przekraczającej 10.000,00 zł.

### 5 Środki trwałe

Spółka do środków trwałych zalicza przedmioty o okresie używania dłuższym niż rok i o wartości nabycia lub wytworzenia przekraczającej 10.000,00 zł.

Okresy amortyzacji nie odbiegają od faktycznego okresu zużycia środków trwałych.

Naliczanie amortyzacji rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym oddano do użytkowania dany składnik aktywów.

### 6 Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

### 7 Zapasy

Ewidencja produktów gotowych prowadzona jest w jednostkach naturalnych i pieniężnych według rzeczywistego kosztu wytworzenia. Rozchód produktów gotowych wycenia się w drodze szczegółowej identyfikacji. Na dzień bilansowy produkty gotowe wycenia się według rzeczywistego kosztu wytworzenia nie wyższego od cen sprzedaży netto.

Produkcja w toku na dzień bilansowy wyceniana jest według kosztu wytworzenia.

Towary, które nie są gruntami na dzień bilansowy wycenia się według cen zakupu nie wyższych od ceny ich sprzedaży netto.

Towary będące gruntami wycenia się na dzień bilansowy według cen zakup powiększonych o koszty ich finansowania nie wyższych od ceny ich sprzedaży netto.

## 8 Należności, roszczenia i zobowiązania

Należności wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi odsetkami (jeżeli stanowią o tym umowy), z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący. Przy tworzeniu odpisów aktualizujących stosuje się zasadę indywidualnego podejścia do poszczególnych odbiorców.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty wraz z odsetkami (jeżeli stanowią o tym umowy), przy czym zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, według wartości godziwej.

Na dzień bilansowy tj. 31.12.2025 r. nie wystąpiły należności wyrażone w walutach obcych.

Na dzień bilansowy tj. 31.12.2025 r. nie wystąpiły zobowiązania wyrażone w walutach obcych.

Spółka nie dokonuje w trakcie roku obrotowego wyceny bilansowej należności i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych.

## 9 Inwestycje krótkoterminowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe - udziały i akcje

Udziały i akcje wyceniane są według ceny nabycia albo ceny zakupu.

Udzielone pożyczki krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny.

Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Krajowe środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Na dzień bilansowy tj. 31.12.2025 r. nie wystąpiły środki pieniężne wyrażone w walutach obcych.

Spółka nie dokonuje w trakcie roku obrotowego wyceny bilansowej środków pieniężnych wyrażonych w walutach obcych.

## 10 Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się w kapitale własnym.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest wykazywane w pełnej wysokości i wyliczana metodą zobowiązaniową, w oparciu o przejściowe różnice pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w sprawozdaniu finansowym. Wysokość podatku odroczonego ustala się na podstawie stawek (i przepisów) podatkowych, obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy, w momencie realizacji aktywów z tytułu podatku odroczonego lub rozliczenia zobowiązań z tytułu podatku dochodowego.

W związku z ujemnymi przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, stratą podatkową oraz ulgami inwestycyjnymi możliwymi do odliczenia w przyszłości ustalane są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane, jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który umożliwi wykorzystanie różnic przejściowych, strat podatkowych oraz ulg inwestycyjnych możliwych do odliczenia w przyszłości.

Zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością

podatkową, z wyjątkiem sytuacji, gdy prawdopodobne jest, że nie ulegną one odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

## 11 Rezerwy

Na rezerwy składają się zobowiązania, których terminy wymagalności lub kwota są pewne.

### Rezerwa na urlopy

Rezerwa na niewykorzystane do dnia bilansowego urlopy wycenia się według wartości bieżącej kosztów wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia.

### Rezerwa na odprawy emerytalne i rentowe

Kierownictwo jednostki podjęło decyzję o nietworzeniu w 2025 roku rezerw na odprawy emerytalne i rentowe, kierując się średnią wieku pracowników, dużą rotacją oraz zmniejszeniem zatrudnienia w roku następnym.

### Rezerwy na nagrody jubileuszowe

Jednostka nie wypłaca nagród jubileuszowych, w związku z czym nie są ustalane rezerwy z tego tytułu.

### Rezerwa na gwarancje

Spółka w oparciu o zasadę ostrożności tworzy rezerwy na gwarancje w wysokości szacowanych spodziewanych wartości ich poniesienia w przyszłości.

### Rezerwy z tyt.podatku odroczonego

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową, z wyjątkiem sytuacji, gdy prawdopodobne jest, że nie ulegną one odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

## 12 Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Różnice kursowe powstałe w związku z wyceną na dzień bilansowy inwestycji długoterminowych wyrażonych w walutach obcych, rozlicza się następująco:

- jeżeli wycena długoterminowych aktywów finansowych następuje w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości – to trwale ujemne różnice kursowe (wywołane trwałą zmianą kursu) odnoszone są w koszty finansowe,
- jeżeli wycena długoterminowych aktywów finansowych następuje według wyższych od cen nabycia (zakupu) cen rynkowych – różnice kursowe odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.

Na dzień 31.12.2025 r. nie wystąpiły pozycje aktywów i pasywów wymagające wyceny na dzień bilansowy.

Spółka nie dokonuje w trakcie roku obrotowego wyceny bilansowej aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

## 13 Instrumenty pochodne

Spółka w 2025 roku nie wykorzystywała instrumentów pochodnych celem zabezpieczenia przed ryzykiem zmian kursów walutowych i stóp procentowych.

## 14 Instrumenty zabezpieczające

### 14.1. Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

W przypadku, gdy instrument pochodny stanowi zabezpieczenie przez zagrożeniem zmienności przepływów pieniężnych związanych z ujętymi w księgach aktywami lub zobowiązaniem, nie ujętym uprawdopodobnionym przyszłym zobowiązaniem albo wysoce prawdopodobną prognozowaną transakcją, w pełni efektywną część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie odnosi się bezpośrednio na kapitał z aktualizacji wyceny.

W przypadku, gdy uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub zabezpieczona przyszła transakcja prowadzą do ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania, wówczas w chwili ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania zyski i straty z przeszacowania instrumentu zabezpieczającego, ujęte uprzednio w kapitale z aktualizacji wyceny odpisuje

się z kapitału z aktualizacji wyceny i dolicza do ceny nabycia lub inaczej określonej wartości początkowej składnika aktywów lub zobowiązania.

W przypadku pozostałych zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych kwoty, które zostały ujęte bezpośrednio w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, powinny zostać uwzględnione w zysku lub stracie netto w tym samym okresie, w którym zabezpieczane uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub zabezpieczana prognozowana transakcja wpływają na zysk lub stratę netto.

W przypadku pozostałych zabezpieczeń przepływów środków pieniężnych kwoty, które zostały ujęte bezpośrednio w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, powinny zostać uwzględnione w zysku lub stracie netto w tym samym okresie, w którym zabezpieczane uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie lub zabezpieczana prognozowana transakcja wpływają na zysk lub stratę netto.

Część zysku lub straty uznana za niestanowiącą w pełni efektywnego zabezpieczenia jest niezwłocznie wykazywana w rachunku zysków i strat.

Część zysku lub straty wynikająca ze zmiany wartości instrumentu pochodnego w czasie jest wyłączona z oceny efektywności transakcji zabezpieczającej i jest niezwłocznie wykazywana w rachunku zysków i strat.

W przypadku wygaśnięcia instrumentu zabezpieczającego lub zabezpieczenia łączny zysk lub strata na instrumencie zabezpieczającym, początkowo wykazywane bezpośrednio w kapitale z aktualizacji wyceny, jest nadal oddzielnie wykazywany w kapitale własnym do czasu faktycznej realizacji powziętego zobowiązania lub przeprowadzenia prognozowanej transakcji.

W przypadku gdy w ocenie Spółki planowana transakcja lub uprawdopodobnione przyszłe zobowiązania nie będą wykonane, skumulowane zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego, które były wykazywane bezpośrednio w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych danego okresu.

#### 14.2. Zabezpieczenie wartości godziwej

W przypadku zabezpieczenia wartości godziwej, zyski lub straty z wyceny instrumentu zabezpieczającego w wartości godziwej ujmuje się w księgach rachunkowych bieżąco, jako przychody lub koszty okresu sprawozdawczego.

#### 15 Wycena kontraktów długoterminowych

Spółka ustala przychody z niezakończonych umów o usługi budowlane metodą kosztową polegającą na określaniu na dzień bilansowy stopnia zaawansowania prac w takim procencie, jaki stanowi udział poniesionych od rozpoczęcia umowy do dnia bilansowego kosztów umowy w całkowitej kwocie kosztów wykonania umowy wynikającej z budżetu kosztów.

#### 7b. Omówienie metod ustalenia wyniku finansowego

Spółka prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym oraz sporządza porównawczy wariant rachunku zysków i strat.

#### 7c. Omówienie metod ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z Załącznikiem nr 1 Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe jednostki składa się z:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans
- rachunek zysków i strat w wersji porównawczej
- rachunek przepływów pieniężnych sporządzony metodą pośrednią
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

#### 7d. Omówienie pozostałych zasad

Nie dotyczy.

|                                                                                                                                                                            |  |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|
| 8. Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 UoR                                                                          |  | 34,00 |
| 9. Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązowi badania przez biegłego rewidenta<br><input checked="" type="checkbox"/> TAK <input type="checkbox"/> NIE |  |       |
| 10. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki                                                                                             |  |       |
| Nazwa pozycji                                                                                                                                                              |  |       |
| Opis                                                                                                                                                                       |  |       |

**Dodatkowe informacje i objaśnienia**  
zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości (jednostka inna)

W tym miejscu możesz załączyć pliki PDF, CSV, JPG, PNG, DOC, DOCX, XLS, XLSX, ODT, ODS, TXT, RTF do sprawozdania finansowego, np. sprawozdanie z audytu lub not dodatkowych lub innych

| Nazwa pliku PDF         | Opis pliku                         |
|-------------------------|------------------------------------|
| a                       | b                                  |
| 1 rg_sf_2025_id_ost.pdf | Dodatkowe informacje i objaśnienia |

Opis (treść) dodatkowych informacji i objaśnień

Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego (imię, nazwisko, data i podpis)

Anna  
Dondziło  
Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 13:33:49 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu (imię, nazwisko, data i podpis)

Antoni Rutkowski  
Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:39:15 +02'00'

Kamil Rutkowski  
Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:44:16 +02'00'

Przemysław Rutkowski  
Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:49:52 +02'00'

Grzegorz Rutkowski  
Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:56:40 +02'00'

# Bilans

zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości - w złotych

| AKTYWA                                                                             | Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy | Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                                                            | <b>66 630 458,23</b>                         | <b>67 559 948,80</b>                           |                                                           |
| I. Wartości niematerialne i prawne                                                 | 349 363,01                                   | 141 150,00                                     |                                                           |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                                            | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 2. Wartość firmy                                                                   | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                                            | 349 363,01                                   | 1 983,51                                       |                                                           |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                     | 0,00                                         | 139 166,49                                     |                                                           |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe                                                         | 6 931 973,26                                 | 6 472 232,74                                   |                                                           |
| 1. Środki trwałe                                                                   | 6 915 225,29                                 | 6 455 484,77                                   |                                                           |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                             | 790 341,54                                   | 727 836,93                                     |                                                           |
| b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej          | 2 426 174,52                                 | 2 373 226,40                                   |                                                           |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                                                 | 1 334 838,75                                 | 1 560 815,97                                   |                                                           |
| d) środki transportu                                                               | 1 937 751,79                                 | 1 585 117,30                                   |                                                           |
| e) inne środki trwałe                                                              | 426 118,69                                   | 208 488,17                                     |                                                           |
| 2. Środki trwałe w budowie                                                         | 16 747,97                                    | 16 747,97                                      |                                                           |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                                             | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| III. Należności długoterminowe                                                     | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 1. Od jednostek powiązanych                                                        | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale  | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 3. Od pozostałych jednostek                                                        | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| IV. Inwestycje długoterminowe                                                      | 58 676 556,49                                | 60 553 377,25                                  |                                                           |
| 1. Nieruchomości                                                                   | 25 477 077,26                                | 28 673 351,03                                  |                                                           |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                                                 | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe                                                 | 33 199 479,23                                | 31 880 026,22                                  |                                                           |
| a) w jednostkach powiązanych                                                       | 33 199 479,23                                | 31 880 026,22                                  |                                                           |
| - udziały lub akcje                                                                | 15 074 912,84                                | 15 074 912,84                                  |                                                           |
| - inne papiery wartościowe                                                         | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| - udzielone pożyczki                                                               | 18 124 566,39                                | 16 805 113,38                                  |                                                           |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe                                             | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 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                                         |                                                |                                                           |
| - 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                  |  |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                             | <b>672 565,47</b>     | <b>393 188,81</b>     |  |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                              | 615 585,00            | 393 188,81            |  |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              | 56 980,47             | 0,00                  |  |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                                                                                       | <b>300 602 652,95</b> | <b>286 588 637,50</b> |  |
| <b>I. Zapasy</b>                                                                                                | <b>202 041 127,15</b> | <b>184 334 987,75</b> |  |
| 1. Materiały                                                                                                    | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                                                | 144 465 341,18        | 134 852 530,37        |  |
| 3. Produkty gotowe                                                                                              | 49 076 201,55         | 41 821 282,88         |  |
| 4. Towary                                                                                                       | 7 629 100,30          | 7 490 575,00          |  |
| 5. Zaliczki na dostawy i usługi                                                                                 | 870 484,12            | 170 599,50            |  |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>                                                                           | <b>15 801 411,95</b>  | <b>12 379 898,49</b>  |  |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                                                                          | 689 825,04            | 3 539 178,97          |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 689 825,04            | 3 539 178,97          |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 689 825,04            | 3 539 178,97          |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) inne                                                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00                  |                       |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 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                                                                          | 15 111 586,91         | 8 840 719,52          |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:                                                                   | 10 803 409,67         | 8 808 144,12          |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 4 170 722,45          | 2 982 345,82          |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                           | 6 632 687,22          | 5 825 798,30          |  |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 4 294 142,13          | 16 172,11             |  |
| c) inne                                                                                                         | 14 035,11             | 16 403,29             |  |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | 0,00                  | 0,00                  |  |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                          | <b>80 188 309,44</b>  | <b>88 027 402,21</b>  |  |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                             | 80 188 309,44         | 88 027 402,21         |  |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                    | 52 389 873,55         | 44 609 439,52         |  |
| - udziały lub akcje                                                                                             | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - inne papiery wartościowe                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - udzielone pożyczki                                                                                            | 52 389 873,55         | 44 609 439,52         |  |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                    | 2 199 072,11          | 3 418 859,75          |  |
| - udziały lub akcje                                                                                             | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - inne papiery wartościowe                                                                                      | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - udzielone pożyczki                                                                                            | 2 199 072,11          | 3 418 859,75          |  |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                         | 0,00                  | 0,00                  |  |

|                                                          |                       |                       |  |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne              | 25 599 363,78         | 39 999 102,94         |  |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach               | 2 549 591,73          | 1 182 965,23          |  |
| - inne środki pieniężne                                  | 23 049 772,05         | 38 816 137,71         |  |
| - inne aktywa pieniężne                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                       | 0,00                  | 0,00                  |  |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe           | 2 571 804,41          | 1 846 349,05          |  |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b> | 0,00                  | 0,00                  |  |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>                         | 0,00                  | 0,00                  |  |
| <b>Aktywa razem</b>                                      | <b>367 233 111,18</b> | <b>354 148 586,30</b> |  |

| <b>PASYWA</b>                                                                                | Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy | Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>                                                           | <b>50 541 936,96</b>                         | <b>43 356 720,77</b>                           |                                                           |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy                                                              | 26 085 000,00                                | 26 085 000,00                                  |                                                           |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:                                                       | 17 271 720,77                                | 9 436 153,71                                   |                                                           |
| 1. 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                                           |                                                           |
| 1. Z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                                   | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:                                          | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 1. Tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki                                                | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 2. Na udziały (akcje) własne                                                                 | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| V. Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                             | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| VI. Zysk (strata) netto                                                                      | 7 185 216,19                                 | 7 835 567,06                                   |                                                           |
| VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                          | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                             | <b>316 691 174,22</b>                        | <b>310 791 865,53</b>                          |                                                           |
| I. Rezerwy na zobowiązania                                                                   | 2 463 708,15                                 | 1 416 647,96                                   |                                                           |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                          | 2 186 803,15                                 | 1 117 394,96                                   |                                                           |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                               | 151 905,00                                   | 174 253,00                                     |                                                           |
| a) długoterminowa                                                                            | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| b) krótkoterminowa                                                                           | 151 905,00                                   | 174 253,00                                     |                                                           |
| 3. Pozostałe rezerwy                                                                         | 125 000,00                                   | 125 000,00                                     |                                                           |
| a) długoterminowe                                                                            | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| b) krótkoterminowe                                                                           | 125 000,00                                   | 125 000,00                                     |                                                           |
| II. Zobowiązania długoterminowe                                                              | 176 952 700,26                               | 178 041 347,64                                 |                                                           |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                                               | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale         | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| 3. Wobec pozostałych jednostek                                                               | 176 952 700,26                               | 178 041 347,64                                 |                                                           |
| a) kredyty i pożyczki                                                                        | 18 268 256,00                                | 17 162 967,47                                  |                                                           |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                           | 29 000 000,00                                | 29 000 000,00                                  |                                                           |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                               | 1 208 289,90                                 | 1 672 942,09                                   |                                                           |
| d) zobowiązania wekslowe                                                                     | 0,00                                         | 0,00                                           |                                                           |
| e) inne                                                                                      | 128 476 154,36                               | 130 205 438,08                                 |                                                           |

|                                                                                                        |                       |                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--|
| III. Zobowiązania krótkoterminowe                                                                      | 137 194 118,95        | 131 333 869,93        |  |
| 1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych                                                            | 9 829 917,58          | 1 349 805,61          |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 9 829 917,58          | 1 349 805,61          |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                       | 9 829 917,58          | 1 349 805,61          |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) inne                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00                  |                       |  |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 0,00                  |                       |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) inne                                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                            | 127 364 201,37        | 129 984 064,32        |  |
| a) kredyty i pożyczki                                                                                  | 15 087 527,17         | 12 236 911,09         |  |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 498 879,75            | 572 889,20            |  |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                                         | 721 337,98            | 810 008,72            |  |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:                                                    | 20 639 647,96         | 18 688 705,29         |  |
| - do 12 miesięcy                                                                                       | 10 400 512,49         | 8 517 324,17          |  |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                  | 10 239 135,47         | 10 171 381,12         |  |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi                                                              | 89 651 238,40         | 96 400 395,32         |  |
| f) zobowiązania wekslowe                                                                               | 0,00                  | 0,00                  |  |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 416 010,44            | 849 338,92            |  |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                                                                | 237 157,86            | 247 517,33            |  |
| i) inne                                                                                                | 112 401,81            | 178 298,45            |  |
| 4. Fundusze specjalne                                                                                  | 0,00                  | 0,00                  |  |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe                                                                         | 80 646,86             | 0,00                  |  |
| 1. Ujemna wartość firmy                                                                                | 0,00                  | 0,00                  |  |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                     | 80 646,86             |                       |  |
| a) długookresowe                                                                                       | 0,00                  | 0,00                  |  |
| b) krótkoterminowe                                                                                     | 80 646,86             | 0,00                  |  |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                                    | <b>367 233 111,18</b> | <b>354 148 586,30</b> |  |

| Dodatkowe pozycje uszczegóławiające | Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy | Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy | Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                     |                                              |                                                |                                                           |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Anna  
Dondziło**

Elektronicznie podpisany przez Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19 13:34:41  
+02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Antoni  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:39:47 +02'00'

**Przemysław  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany przez Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:51:09 +02'00'

**Kamil  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:45:20 +02'00'

**Grzegorz  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:57:56 +02'00'

# Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do ustawy o rachunkowości - w złotych

|                                                                                               | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                              | 150 963 695,38                                     | 121 168 593,67                                       |                                                                 |
| - od jednostek powiązanych                                                                    | 2 188 210,03                                       | 238 247,05                                           |                                                                 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                     | 136 472 103,53                                     | 140 469 428,57                                       |                                                                 |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia,<br>zmniejszenie - wartość ujemna) | 16 867 729,48                                      | -23 202 733,11                                       |                                                                 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                                 | -2 376 137,63                                      | 3 901 898,21                                         |                                                                 |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów                                                      | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>                                                     | 144 193 252,05                                     | 115 083 702,00                                       |                                                                 |
| I. Amortyzacja                                                                                | 1 065 979,44                                       | 1 167 845,24                                         |                                                                 |
| II. Zużycie materiałów i energii                                                              | 23 467 821,15                                      | 35 118 314,78                                        |                                                                 |
| III. Usługi obce                                                                              | 112 506 868,60                                     | 71 552 358,71                                        |                                                                 |
| IV. Podatki i opłaty, w tym:                                                                  | 977 783,14                                         | 776 230,52                                           |                                                                 |
| - podatek akcyzowy                                                                            | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| V. Wynagrodzenia                                                                              | 3 793 210,53                                       | 4 230 912,82                                         |                                                                 |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:                                        | 862 696,15                                         | 865 043,77                                           |                                                                 |
| - emerytalne                                                                                  | 324 903,60                                         | 368 974,52                                           |                                                                 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe                                                               | 1 518 893,04                                       | 1 372 996,16                                         |                                                                 |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów                                                             | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>                                                  | 6 770 443,33                                       | 6 084 891,67                                         |                                                                 |
| <b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                      | 4 887 553,39                                       | 8 439 736,44                                         |                                                                 |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                     | 538 920,82                                         | 2 420 532,79                                         |                                                                 |
| II. Dotacje                                                                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                             | 53 512,38                                          | 708 609,21                                           |                                                                 |
| IV. Inne przychody operacyjne                                                                 | 4 295 120,19                                       | 5 310 594,44                                         |                                                                 |
| <b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                         | 1 735 046,94                                       | 2 849 452,56                                         |                                                                 |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                              | 796 438,49                                         | 892 185,82                                           |                                                                 |
| III. Inne koszty operacyjne                                                                   | 938 608,45                                         | 1 957 266,74                                         |                                                                 |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>                                | 9 922 949,78                                       | 11 675 175,55                                        |                                                                 |
| <b>G. Przychody finansowe</b>                                                                 | 5 113 964,78                                       | 2 156 145,90                                         |                                                                 |
| 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:                                                                           | 5 105 088,19                                       | 2 154 611,26                                         |                                                                 |
| - od jednostek powiązanych                                                                    | 4 641 842,23                                       | 1 922 291,11                                         |                                                                 |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                       | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - w jednostkach powiązanych                                                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |

|                                                                  | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| V. Inne                                                          | 8 876,59                                           | 1 534,64                                             |                                                                 |
| H. Koszty finansowe                                              | 5 770 553,37                                       | 3 056 742,46                                         |                                                                 |
| I. Odsetki, w tym:                                               | 5 653 647,70                                       | 2 050 523,82                                         |                                                                 |
| - dla jednostek powiązanych                                      | 0,00                                               | 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                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| IV. Inne                                                         | 116 905,67                                         | 1 006 218,64                                         |                                                                 |
| I. Zysk (strata) brutto (F + G - H)                              | 9 266 361,19                                       | 10 774 578,99                                        |                                                                 |
| J. Podatek dochodowy                                             | 2 081 145,00                                       | 2 939 011,93                                         |                                                                 |
| K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| L. Zysk (strata) netto (I - J - K)                               | 7 185 216,19                                       | 7 835 567,06                                         |                                                                 |

| Dodatkowe pozycje uszczegóławiające | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                    |                                                      |                                                                 |

Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Anna  
Dondziło

Elektronicznie  
podpisany przez Anna  
Dondziło  
Data: 2026.06.19  
13:35:23 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Antoni  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:40:12 +02'00'

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:45:47 +02'00'

Przemysław  
W  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:51:36 +02'00'

Grzegorz  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:58:25 +02'00'

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym - w złotych

|                                                                                                                           | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>                                                                | 43 356 720,77                                      | 35 521 153,71                                        |                                                                 |
| - Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                                                        | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - Korekty błędów                                                                                                          | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>B. Kapitał (fundusz) własny, na początek okresu (BO), po korektach</b>                                                 | 43 356 720,77                                      | 35 521 153,71                                        |                                                                 |
| <b>I. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>                                                                 | 26 085 000,00                                      | 26 085 000,00                                        |                                                                 |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - wydania udziałów (emisji akcji)                                                                                         | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - zwiększenie kapitału podstawowego                                                                                       | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - umorzenia udziałów (akcji)                                                                                              | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - przekształcenie spółki, przeniesienie z kapitału podstawowego                                                           | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                                                          | 26 085 000,00                                      | 26 085 000,00                                        |                                                                 |
| <b>II. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>                                                                  | 9 436 153,71                                       | 377,06                                               |                                                                 |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego                                                                                  | 7 835 567,06                                       | 9 435 776,65                                         |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                                 | 7 835 567,06                                       | 9 435 776,65                                         |                                                                 |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - podziału zysku (ustawowo)                                                                                               | 7 835 567,06                                       | 9 435 776,65                                         |                                                                 |
| - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)                                                              | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - przekształcenie spółki, przeniesienie z kapitału podstawowego                                                           | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - pokrycia straty                                                                                                         | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| -                                                                                                                         |                                                    |                                                      |                                                                 |
| 2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu                                                                   | 17 271 720,77                                      | 9 436 153,71                                         |                                                                 |
| <b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b> | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny                                                                       | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| -                                                                                                                         |                                                    |                                                      |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| - zbycia środków trwałych                                                                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| -                                                                                                                         |                                                    |                                                      |                                                                 |
| 2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu                                                               | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>                                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych                                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| -                                                                                                                         |                                                    |                                                      |                                                                 |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                                                | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| -                                                                                                                         |                                                    |                                                      |                                                                 |
| 2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu                                                               | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |

|                                                                                              |               |               |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--|
| V. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu                                          | 0,00          | 0,00          |  |
| 1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                           | 0,00          | 0,00          |  |
| - korekty błędów                                                                             | 0,00          | 0,00          |  |
| 2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                     | 0,00          | 0,00          |  |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                    | 0,00          | 0,00          |  |
| - podziału zysku z lat ubiegłych                                                             | 0,00          | 0,00          |  |
| - zysk do dnia przekształcenia                                                               | 0,00          | 0,00          |  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| - zaliczki na poczet zysku do dnia przekształcenia                                           | 0,00          | 0,00          |  |
| - podział zysków                                                                             | 0,00          | 0,00          |  |
| 3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu                                                     | 0,00          | 0,00          |  |
| 4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu                                                 | 0,00          | 0,00          |  |
| - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                                           | 0,00          | 0,00          |  |
| - korekty błędów                                                                             | 0,00          | 0,00          |  |
| -                                                                                            |               |               |  |
| 5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| a) zwiększenie (z tytułu)                                                                    | 0,00          | 0,00          |  |
| - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia                                           | 0,00          | 0,00          |  |
| -                                                                                            |               |               |  |
| b) zmniejszenie (z tytułu)                                                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| -                                                                                            |               |               |  |
| 6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu                                                   | 0,00          | 0,00          |  |
| 7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu                                            | 0,00          | 0,00          |  |
| VI. Wynik netto                                                                              | 7 185 216,19  | 7 835 567,06  |  |
| 1. Zysk netto                                                                                | 7 185 216,19  | 7 835 567,06  |  |
| 2. Strata netto                                                                              | 0,00          | 0,00          |  |
| 3. Odpisy z zysku                                                                            | 0,00          | 0,00          |  |
|                                                                                              |               |               |  |
| C. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)                                            | 50 541 936,96 | 43 356 720,77 |  |
| D. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 50 541 936,96 | 43 356 720,77 |  |

Osoba, której powierzono sporządzenie sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Anna  
Dondziło

Elektronicznie  
podpisany przez Anna  
Dondziło  
Data: 2026.06.19  
13:36:29 +02'00'

Antoni  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:40:48 +02'00'

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:46:24 +02'00'

Przemysław  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Przemysław Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:52:11 +02'00'

Grzegorz  
Rutkowski

Elektronicznie podpisany  
przez Grzegorz  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:58:52  
+02'00'

# Rachunek przepływów pieniężnych

## (metoda pośrednia) - w złotych

|                                                                                 | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>              |                                                    |                                                      |                                                                 |
| I. Zysk (strata) netto                                                          | 7 185 216,19                                       | 7 835 567,06                                         |                                                                 |
| II. Korekty razem                                                               | -16 551 285,62                                     | 24 251 916,94                                        |                                                                 |
| 1. Amortyzacja                                                                  | 1 657 201,53                                       | 1 706 126,64                                         |                                                                 |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | 548 559,51                                         | -104 087,44                                          |                                                                 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                   | -538 920,82                                        | -2 420 532,79                                        |                                                                 |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                          | 1 047 060,19                                       | 812 707,53                                           |                                                                 |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                         | -15 329 956,30                                     | 23 566 466,17                                        |                                                                 |
| 7. Zmiana stanu należności                                                      | -6 114 761,38                                      | 8 569 879,67                                         |                                                                 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | 3 103 716,81                                       | -6 064 931,74                                        |                                                                 |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | -924 185,16                                        | -1 797 445,94                                        |                                                                 |
| 10. Inne korekty                                                                | 0,00                                               | -16 265,16                                           |                                                                 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)              | -9 366 069,43                                      | 32 087 484,00                                        |                                                                 |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>            |                                                    |                                                      |                                                                 |
| I. Wpływy                                                                       | 4 143 661,30                                       | 1 106 843,59                                         |                                                                 |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | 2 973 418,65                                       | 511 160,32                                           |                                                                 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne       | 486 000,00                                         | 395 758,81                                           |                                                                 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                | 684 242,65                                         | 199 924,46                                           |                                                                 |
| a) w jednostkach powiązanych                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) w pozostałych jednostkach                                                    | 684 242,65                                         | 199 924,46                                           |                                                                 |
| - 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                                                                       | 684 242,65                                         | 199 924,46                                           |                                                                 |
| - inne wpływy z aktywów finansowych                                             | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                     | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| II. Wydatki                                                                     | 4 914 727,04                                       | 57 473 318,24                                        |                                                                 |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 1 415 160,64                                       | 80 998,21                                            |                                                                 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne              | 0,00                                               | 444 279,13                                           |                                                                 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                  | 3 499 566,40                                       | 56 948 040,90                                        |                                                                 |
| a) w jednostkach powiązanych                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| b) w pozostałych jednostkach                                                    | 3 499 566,40                                       | 56 948 040,90                                        |                                                                 |
| - nabycie aktywów finansowych                                                   | 114 322,00                                         | 10 000,00                                            |                                                                 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe                                             | 3 385 244,40                                       | 56 938 040,90                                        |                                                                 |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)            | -771 065,74                                        | -56 366 474,65                                       |                                                                 |

|                                                                                                              | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |                                                    |                                                      |                                                                 |
| I. Wpływy                                                                                                    | 9 273 915,00                                       | 50 356 609,16                                        |                                                                 |
| 1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                                        | 9 273 915,00                                       | 21 354 169,00                                        |                                                                 |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 0,00                                               | 29 000 000,00                                        |                                                                 |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                                     | 0,00                                               | 2 440,16                                             |                                                                 |
| II. Wydatki                                                                                                  | 13 536 518,99                                      | 10 854 986,75                                        |                                                                 |
| 1. Nabycie udziałów (akcji) własnych                                                                         | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                             | 1 694 384,30                                       | 1 310 616,56                                         |                                                                 |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                                   | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                                                | 5 841 945,16                                       | 7 359 313,86                                         |                                                                 |
| 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                                                   | 870 476,60                                         | 1 012 510,11                                         |                                                                 |
| 8. Odsetki                                                                                                   | 5 129 712,93                                       | 1 172 546,22                                         |                                                                 |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                                    | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)                                            | -4 262 603,99                                      | 39 501 622,41                                        |                                                                 |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III ± B.III ± C.III)</b>                                            | -14 399 739,16                                     | 15 222 631,76                                        |                                                                 |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym</b>                                                  | -14 399 739,16                                     | 15 222 631,76                                        |                                                                 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                                                 | 0,00                                               | 0,00                                                 |                                                                 |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | 39 999 102,94                                      | 24 776 471,18                                        |                                                                 |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F ± D), w tym</b>                                                   | 25 599 363,78                                      | 39 999 102,94                                        |                                                                 |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                     | 17 276 233,85                                      | 24 887 255,41                                        |                                                                 |

| Dodatkowe pozycje uszczegóławiające | Kwota na dzień<br>kończący bieżący<br>rok obrotowy | Kwota na dzień<br>kończący poprzedni<br>rok obrotowy | Przekształcone dane<br>porównawcze za<br>poprzedni rok obrotowy |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                    |                                                      |                                                                 |

Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Anna  
Dondziło**

Elektronicznie  
podpisany przez Anna  
Dondziło  
Data: 2026.06.19  
13:37:00 +02'00'

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

**Antoni  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:41:18  
+02'00'

**Kamil  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Kamil Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:47:26 +02'00'

**Przemysław  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Przemysław  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:52:50  
+02'00'

**Grzegorz  
Rutkowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Grzegorz  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19 13:59:19  
+02'00'

# Nota podatkowa

Informacja dodatkowa dotycząca podatku dochodowego - w złotych

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

| Dotyczące podatku dochodowego - Rok bieżący                                                                                                                          | Wartość łączna | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł przychodu |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok                                                                                                                                  | 9 266 361,19   |                       |                           |
| B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:               | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                                            | 0,00           |                       | 0,00                      |
| C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:                                                                                                    | 23 252 436,31  |                       | 23 252 436,31             |
| Zmiana stanu produktów                                                                                                                                               | 16 867 729,48  |                       | 16 867 729,48             |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| zmiana stanu produktów - rezerwa na przychody ze sprzedaży deweloperskiej wg KSR 8                                                                                   | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                                                                      | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Naliczone niezapłacone odsetki                                                                                                                                       | 4 511 104,94   |                       | 4 511 104,94              |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Zwrot nadpłaconych odsetek budżetowych                                                                                                                               | 6 379,73       |                       | 6 379,73                  |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Odpisy aktualizujące należności                                                                                                                                      | 53 512,38      |                       | 53 512,38                 |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Nieotrzymane naliczone kary                                                                                                                                          | 317 625,59     |                       | 317 625,59                |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Przychody lat ubiegłych ujęte w wyniku bieżącego roku                                                                                                                | 156 215,08     |                       | 156 215,08                |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Korekty rat leasingowych                                                                                                                                             | 32 821,13      |                       | 32 821,13                 |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Naliczone odsetki od obligacji - rozwiązanie naliczenia w latach w latach ubiegłych                                                                                  | 74 009,45      |                       | 74 009,45                 |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Szacowane przychody operacyjne z kontraktu wycena KSR3, NPP                                                                                                          | 1 233 038,53   |                       | 1 233 038,53              |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Pozostałe                                                                                                                                                            | 0,00           |                       | 0,00                      |
| D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:                                                          | 0,00           |                       | 0,00                      |
| szacowane koszty kontraktu                                                                                                                                           | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Pozostałe                                                                                                                                                            | 0,00           |                       | 0,00                      |
| E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym: | 1 723 251,96   |                       | 1 723 251,96              |
| Zmiana stanu produktów                                                                                                                                               | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                                                                      | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                                                                              |                |                       |                           |

|                                                                                                                 |         |      |      |      |               |  |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|------|------|---------------|--|---------------|
| Amortyzacja środków trwałych                                                                                    |         |      |      |      | 683 315,92    |  | 683 315,92    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Zużycie materiałów                                                                                              |         |      |      |      | 92 652,33     |  | 92 652,33     |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe usługi obce                                                                                           |         |      |      |      | 101 683,73    |  | 101 683,73    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Podatki i opłaty                                                                                                |         |      |      |      | 175 130,14    |  | 175 130,14    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Wynagrodzenia                                                                                                   |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników                                                 |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                                                                      |         |      |      |      | 397 070,59    |  | 397 070,59    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                     |         |      |      |      | 249 651,50    |  | 249 651,50    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Koszty finansowe                                                                                                |         |      |      |      | 23 747,75     |  | 23 747,75     |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe                                                                                                       |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| <b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>                             |         |      |      |      | 19 207 913,49 |  | 19 207 913,49 |
| Zmiana stanu produktów- koszty lat ubiegłych ujęte w wyniku bieżącego roku                                      |         |      |      |      | 16 867 729,48 |  | 16 867 729,48 |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Zmiana stanu produktów- rezerwa na koszty sprzedaży deweloperskiej wg KSR 8                                     |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Wynagrodzenia                                                                                                   |         |      |      |      | -18 529,00    |  | -18 529,00    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników                                                 |         |      |      |      | -3 819,00     |  | -3 819,00     |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                     |         |      |      |      | 796 438,49    |  | 796 438,49    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Koszty finansowe                                                                                                |         |      |      |      | 523 934,77    |  | 523 934,77    |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Rezerwy na urlopy                                                                                               |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Zmiana stanu produktów                                                                                          |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Rezerwa na koszty operacyjne kontraktów wg KSR 3                                                                |         |      |      |      | 1 042 158,75  |  | 1 042 158,75  |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe                                                                                                       |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| <b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b> |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Szacowane koszty kontraktu                                                                                      |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| Podstawa prawna:                                                                                                | Art. 16 | Ust. | Pkt. | Lit. |               |  |               |
| Pozostałe                                                                                                       |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |
| <b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>                                                                        |         |      |      |      | 0,00          |  | 0,00          |

|                                                                                                                  |              |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym: (+ / -)                                                            | -449 655,79  | -449 655,79  |
| 1. Inne przychody podlegające opodatkowaniu                                                                      | 3 404 013,84 | 3 404 013,84 |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Reklasyfikacja z przychodów w RZiS kosztów sprzedaży środków trwałych                                            | 227 249,91   | 227 249,91   |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Zmiana stanu produktów                                                                                           | 0,00         | 0,00         |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Szacowane przychody operacyjne z kontraktu                                                                       | 0,00         | 0,00         |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Szacowane przychody operacyjne sprzedaży deweloperskiej KSR 8                                                    | 800 450,80   | 800 450,80   |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                  | 2 376 137,63 | 2 376 137,63 |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Reklasyfikacja z kosztów do przychodów dodatnich różnic kursowych                                                | 175,50       | 175,50       |
| Podstawa prawna: Art. 12 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| 2. Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w b.r.                                                     | 3 853 669,63 | 3 853 669,63 |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Raty kapitałowe w leasingu operacyjnym stanowiące koszt podatkowy                                                | 432 272,89   | 432 272,89   |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Reklasyfikacja z przychodów w RZiS kosztów sprzedaży środków trwałych - zwiększenie kosztów uzyskania przychodów | 99 233,60    | 0,00         |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Zmiana stanu produktów                                                                                           | 0,00         | 0,00         |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Szacowane koszty operacyjne z kontraktu- zmiana stanu produktów                                                  | 0,00         | 0,00         |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Szacowane koszty sprzedaży deweloperskiej KSR 8                                                                  | 945 850,01   | 945 850,01   |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                  | 2 376 137,63 | 2 376 137,63 |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Reklasyfikacja z kosztów do przychodów dodatnich różnic kursowych                                                | 175,50       | 175,50       |
| Podstawa prawna: Art. 16 Ust. Pkt. Lit.                                                                          |              |              |
| Pozostałe                                                                                                        | 0,00         | 0,00         |
| J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                                                   | 6 495 434,54 |              |
| K. Podatek dochodowy                                                                                             | 1 234 133,00 |              |

| Dotyczące podatku dochodowego - Rok poprzedni                                                                                                          | Wartość łączna | Z zysków kapitałowych | Z innych źródeł przychodu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok                                                                                                                    | 10 774 578,99  |                       |                           |
| B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym: | 0,00           |                       | 0,00                      |
| Pozostałe                                                                                                                                              | 0,00           |                       | 0,00                      |
| C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:                                                                                      | 15 046 620,85  |                       | 15 046 620,85             |
| Zmiana stanu produktów                                                                                                                                 | 0,00           |                       |                           |
| zmiana stanu produktów - rezerwa na przychody ze sprzedaży deweloperskiej wg KSR 8                                                                     | 7 129 917,59   |                       | 7 129 917,59              |

|                                                                                                                                                                             |              |  |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--|--------------|
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                                                                             | 3 901 898,21 |  | 3 901 898,21 |
| Naliczone niezapłacone odsetki                                                                                                                                              | 1 954 686,80 |  | 1 954 686,80 |
| Zwrot nadpłaconych odsetek budżetowych                                                                                                                                      | 13 601,02    |  | 13 601,02    |
| Odpisy aktualizujące należności                                                                                                                                             | 708 609,21   |  | 708 609,21   |
| Nieotrzymane naliczone kary                                                                                                                                                 | 892 185,82   |  | 892 185,82   |
| Przychody lat ubiegłych ujęte w wyniku bieżącego roku                                                                                                                       | 445 722,50   |  | 445 722,50   |
| Korekty rat leasingowych                                                                                                                                                    | 0,00         |  |              |
| Naliczone odsetki od obligacji - rozwiązanie naliczenia w latach w latach ubiegłych                                                                                         | 0,00         |  |              |
| Szacowane przychody operacyjne z kontraktu wycena KSR3, NPP                                                                                                                 | 0,00         |  |              |
| Pozostałe                                                                                                                                                                   | 0,00         |  | 0,00         |
| <b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:</b>                                                          | 0,00         |  | 0,00         |
| szacowane koszty kontraktu                                                                                                                                                  | 0,00         |  | 0,00         |
| Pozostałe                                                                                                                                                                   | 0,00         |  | 0,00         |
| <b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b> | 7 661 123,92 |  | 7 661 123,92 |
| Zmiana stanu produktów                                                                                                                                                      | 0,00         |  | 0,00         |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                                                                             | 3 901 898,21 |  | 3 901 898,21 |
| Amortyzacja środków trwałych                                                                                                                                                | 701 063,24   |  | 701 063,24   |
| Zużycie materiałów                                                                                                                                                          | 68 204,06    |  | 68 204,06    |
| Pozostałe usługi obce                                                                                                                                                       | 396 244,61   |  | 396 244,61   |
| Podatki i opłaty                                                                                                                                                            | 74 546,00    |  | 74 546,00    |
| Wynagrodzenia                                                                                                                                                               | 0,00         |  | 0,00         |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników                                                                                                             | 21 474,19    |  | 21 474,19    |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                                                                                                                                  | 559 313,39   |  | 559 313,39   |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                                                                                 | 1 898 153,04 |  | 1 898 153,04 |
| Koszty finansowe                                                                                                                                                            | 40 226,58    |  | 40 226,58    |
| Pozostałe                                                                                                                                                                   | 0,00         |  |              |
| <b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>                                                                                         | 9 602 044,28 |  | 9 602 044,28 |
| Zmiana stanu produktów- koszty lat ubiegłych ujęte w wyniku bieżącego roku                                                                                                  | 2 496 502,77 |  | 2 496 502,77 |
| Zmiana stanu produktów- rezerwa na koszty sprzedaży deweloperskiej wg KSR 8                                                                                                 | 5 365 889,09 |  | 5 365 889,09 |
| Wynagrodzenia                                                                                                                                                               | -25 298,00   |  | -25 298,00   |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników                                                                                                             | -5 213,00    |  | -5 213,00    |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                                                                                                                 | 892 185,82   |  | 892 185,82   |
| Koszty finansowe                                                                                                                                                            | 877 977,60   |  | 877 977,60   |
| Rezerwy na urlopy                                                                                                                                                           | 0,00         |  | 0,00         |
| Zmiana stanu produktów                                                                                                                                                      | 0,00         |  | 0,00         |
| Rezerwa na koszty operacyjne kontraktów wg KSR 3                                                                                                                            | 0,00         |  |              |
| Pozostałe                                                                                                                                                                   | 0,00         |  | 0,00         |
| <b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>                                                             | 0,00         |  | 0,00         |
| Szacowane koszty kontraktu                                                                                                                                                  | 0,00         |  | 0,00         |
| Pozostałe                                                                                                                                                                   | 0,00         |  | 0,00         |
| <b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>                                                                                                                                    | 0,00         |  | 0,00         |

|                                                                                                                  |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym: (+ / -)                                                            | -494 822,50   | -494 822,50   |
| 1. Inne przychody podlegające opodatkowaniu                                                                      | 24 382 367,37 | 24 382 367,37 |
| Reklasyfikacja z przychodów w RZiS kosztów sprzedaży środków trwałych                                            | 1 179 634,26  | 1 179 634,26  |
| Zmiana stanu produktów                                                                                           | 23 202 733,11 | 23 202 733,11 |
| Szacowane przychody operacyjne z kontraktu                                                                       | 0,00          | 0,00          |
| Szacowane przychody operacyjne sprzedaży deweloperskiej KSR 8                                                    | 0,00          | 0,00          |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                  | 0,00          | 0,00          |
| Reklasyfikacja z kosztów do przychodów dodatnich różnic kursowych                                                | 0,00          | 0,00          |
| 2. Inne koszty stanowiące koszty uzyskania przychodów w b.r.                                                     | 24 877 189,87 | 24 877 189,87 |
| Raty kapitałowe w leasingu operacyjnym stanowiące koszt podatkowy                                                | 494 822,50    | 494 822,50    |
| Reklasyfikacja z przychodów w RZiS kosztów sprzedaży środków trwałych - zwiększenie kosztów uzyskania przychodów | 1 179 634,26  | 1 179 634,26  |
| Zmiana stanu produktów                                                                                           | 23 202 733,11 | 23 202 733,11 |
| Szacowane koszty operacyjne z kontraktu- zmiana stanu produktów                                                  | 0,00          | 0,00          |
| Szacowane koszty sprzedaży deweloperskiej KSR 8                                                                  | 0,00          | 0,00          |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby                                                                  | 0,00          | 0,00          |
| Reklasyfikacja z kosztów do przychodów dodatnich różnic kursowych                                                | 0,00          | 0,00          |
| Pozostałe                                                                                                        | 0,00          | 0,00          |
| J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym                                                                   | 12 496 303,84 |               |
| K. Podatek dochodowy                                                                                             | 2 374 298,00  |               |

Osoba, której powierzono sporządzenie  
sprawozdania finansowego  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy -  
- wszyscy członkowie tego organu  
(imię, nazwisko, data i podpis)

Anna  
Dondziło

Elektronicznie  
podpisany przez  
Anna Dondziło  
Data: 2026.06.19  
13:37:27 +02'00'

Antoni  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Antoni Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:42:04 +02'00'

Kamil  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez Kamil  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:47:55 +02'00'

Przemysław  
w  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Przemysław  
Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:53:26 +02'00'

Grzegorz  
Rutkowski

Elektronicznie  
podpisany przez  
Grzegorz Rutkowski  
Data: 2026.06.19  
13:59:50 +02'00'

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁKI:**

**RUTKOWSKI GROUP  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
EŁK, UL. ARMII KRAJOWEJ 7B/U6**

**ZA ROK 2025**

  
Audit & Advisory



Primefields Sp. z o.o.  
ul. Graniczna 29  
40-017 Katowice  
tel. +48 32 735 24 49  
fax. +48 32 721 88 65  
www.primefields.pl

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA DLA ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW RUTKOWSKI GROUP SP. Z O.O.**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Rutkowski Group Sp. z o.o. („Spółka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- 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 przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. z późn. zm., zmieniającą uchwałą nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów („KSB”) oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru

Audytorowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891). 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 „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zm., 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 etyki. 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.

### **Objaśnienia ze zwróceniem uwagi – inne informacje mogące w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy**

Zwracamy uwagę na notę informacji dodatkowej, dotyczącą innych informacji, mogących w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki, w której opisano potencjalny wpływ sytuacji na Ukrainie na dalszą działalność Jednostki. Ostateczne skutki tych zdarzeń, na moment sporządzenia niniejszego sprawozdania z badania nie mogą zostać wiarygodnie oszacowane. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

### **Odpowiedzialność Zarządu 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, finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo

zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **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 ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wnioski 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.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się: sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

#### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- 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 istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Adam Buzo.

Działający w imieniu podmiotu Primefields Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (40-017), ul. Graniczna 29, wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 3503, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe:

*Podpisuję  
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez  
Adam Buzo  
19.06.2026  
18:33:39 +02'00'

.....

Adam Buzo  
nr ewid. 11645

Katowice, 19 czerwca 2026 roku