

Prezentacja inwestorska Emisja obligacji serii A

PODMIOT POŚREDNICZĄCY

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

REKLAMA

Lipiec
2026



Zastrzeżenie prawne



Niniejszy materiał („**Prezentacja**”) został przygotowany w związku z publiczną ofertą obligacji na okaziciela serii A („**Obligacje**”) emitowanych przez Grenova Capital sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”). Prezentacja ma wyłącznie charakter promocyjny (reklamowy) i w żadnym wypadku nie stanowi oferty ani zaproszenia, jak również podstaw do podjęcia decyzji inwestycyjnej dotyczącej Obligacji. Prezentacja jest kierowana do osób, dla których usługa odpowiada ich potrzebom. Oferta Obligacji przeprowadzona jest w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”) tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 4 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 2033/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”), tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego („**Memorandum**”). Memorandum nie wymagało zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**”), a jedynie wymagane było zawiadomienie KNF o planowanej emisji. Prezentacja nie została zweryfikowana, zatwierdzona ani zaaprobowana przez organ nadzoru, w tym przez KNF. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem sporządzonym w związku z ofertą Obligacji jest Memorandum, którego częścią są w szczególności warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Emitent powierzył Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-838 Warszawa, ul. Prosta 67; biuro@noblesecurities.pl) („**Firma Inwestycyjna**”) pełnienie funkcji jedyne podmiotu pośredniczącego w oferowaniu Obligacji. Nadzór nad działalnością Firmy Inwestycyjnej sprawuje KNF.

Prezentacja została przygotowana na podstawie danych i informacji zawartych w Memorandum aktualnych na dzień jego sporządzenia. W Prezentacji i Memorandum zostały wykorzystane informacje pochodzące ze źródeł, które Emitent uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie daje on gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Prezentacja może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które są obciążone ryzykiem i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów. Informacje zawarte w Prezentacji nie były poddane niezależnej weryfikacji i w każdym wypadku mogą podlegać zmianom lub być nieaktualne lub błędne. Emitent i Firma Inwestycyjna nie mają obowiązku przekazywania aktualizacji i zmian informacji, danych oraz oświadczeń znajdujących się w Prezentacji w przypadku zmiany strategii albo zamiarów Emitenta lub wystąpienia nieprzewidzianych faktów lub okoliczności, które będą miały wpływ na tę strategię lub zamiary Emitenta, chyba że obowiązek taki wynika z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego. Prezentowane w niniejszej Prezentacji wyniki, dane oraz informacje finansowe odnoszą się do przeszłości i nie stanowią pewnego wskaźnika na przyszłość. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej pojęcia w Prezentacji pisane z wielkiej litery mają znaczenie nadane im w Memorandum, w tym w Warunkach Emisji.

Zastrzeżenie prawne



Prezentacja nie może być traktowana w szczególności jako: proponowanie nabycia Obligacji, zaproszenie do negocjacji, zaproszenie czy zachęta do złożenia oferty nabycia, dokonania inwestycji lub przeprowadzenia transakcji dotyczących Obligacji lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji, w szczególności dotyczących papierów wartościowych Emitenta. Prezentacja nie stanowi (i) oferty w rozumieniu art. 66 ustawy - Kodeks cywilny (ii) rekomendacji inwestycyjnej w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywę Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE („**Rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku**”), (iii) porady inwestycyjnej, (iv) porady prawnej ani podatkowej, (v) wskazania, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia i adekwatna do poziomu wiedzy o inwestowaniu w zakresie instrumentów finansowych oraz doświadczenia inwestycyjnego Inwestora, (vi) usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”).

Inwestowanie w instrumenty finansowe obarczone jest ryzykiem. Szczegółowe informacje w zakresie ryzyka jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, w tym w obligacje, są zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej pod adresem www.noblesecurities.pl (podstrona: Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty). Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie Prezentacji ponoszą wyłącznie osoby lub podmioty z niej korzystające. Osoby lub podmioty korzystające z Prezentacji nie mogą rezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny, z uwzględnieniem różnych czynników ryzyka oraz innych okoliczności niż wskazane w Prezentacji.

Prezentacja może być rozpowszechniana wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną i nie może być udostępniana i wykorzystywana przez jakikolwiek inny podmiot bez uprzedniej, pisemnej zgody Firmy Inwestycyjnej. Prezentacja rozpowszechniana za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej stanowi informację handlową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną. Środki pieniężne zainwestowane w Obligacje nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani innego systemu gwarantowania depozytów.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta Obligacji nie jest kierowana do: (i) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, (ii) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub (iii) którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Kluczowe informacje o emisji obligacji serii A



Wartość Emisji

Do 21 mln PLN łącznej wartości nominalnej
Nominał 1 Obligacji: 1.000,00 PLN

Cena emisyjna z dyskontem w pierwszych 5 dniach roboczych oferty.



Oprocentowanie

9,33 % (WIBOR3M z dn. 3 lipca 2026 r.)

zmiennie, oparte o WIBOR3M + 5,50 pp (w pierwszym okresie odsetkowym).



Termin Wykupu

24 lipca 2029 r.

3 lata od Dnia Przydziału



Zabezpieczenie

Po Dniu Emisji Obligacje zostaną zabezpieczone:

- hipoteką umowną łączną do kwoty 200.000.000, 00 zł wartości nominalnej emitowanych obligacji,
- poręczeniem spółki Project Development Group sp. z o.o. do 150% PLN wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,
- weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta do wartości 200% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,
- pozostałe zabezpieczenia opisane w warunkach emisji.



Wybrane parametry emisji

Emitent	Grenova Capital sp. z o.o.
Seria	A
Maksymalna wielkość oferty	do 21 000 000 PLN
Próg emisji	5 000 000 PLN
Wartość nominalna 1 Obligacji	1 000 PLN
Minimalna wielkość zapisu	1 Obligacja i nie więcej niż maksymalna liczba oferowanych Obligacji
Cel emisji	<ul style="list-style-type: none"> ▪ finansowanie nabycia/przejęcia przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) Projektów deweloperskich (w tym nabycia nieruchomości, na których będą realizowane) lub nabycia/przejęcia innych spółek deweloperskich – do 70% uzyskanych środków ▪ finansowanie realizacji przez Emitenta i Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) Projektów deweloperskich – do 15% uzyskanych środków ▪ finansowanie Projektów land development realizowanych przez Emitenta lub Poręczyciela (lub podmioty od nich zależne) – do 15% uzyskanych środków
Program emisji	do 100 000 000 PLN (łącznie wartość nominalna)
Zabezpieczenie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hipoteka umowna łączna do kwoty 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych) (suma hipoteki) tj. Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, które Emitent zamierza wyemitować w przyszłości (tj. Obligacji Programu) oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji dłużnika rzeczowego niebędącego Emitentem oraz Poręczycielem; ▪ Weksel własny in blanco „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową; oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji; ▪ Poręczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń w rozumieniu art. 876 – 887 Kodeksu Cywilnego udzielone przez Project Development Group sp. z o.o. oraz oświadczenie o poddanie się egzekucji przez Poręczyciela; ▪ Cesja z praw polis nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń (o ile będzie mieć zastosowanie)
ASO Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu

Wybrane parametry emisji

Administrator Zabezpieczeń	Jonak i Partnerzy, Radcowie Prawni Sp. p. (AZ)	
Poręczyciel	Project Development Group sp. z o.o. (100 % udziałów należy do p. Bartosza Dziubaka)	
Dzień Wykupu	24 lipca 2029 r.	
Wcześniejszy Wykup na żądanie Obligatariusza	Przypadki Naruszenia określone w pkt. 12.3 Warunków Emisji	
Wcześniejszy Wykup na żądanie Emitenta	Określony w pkt 12.4 Warunków Emisji	
	Okres odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia
	1 – 4	1,00 % (jeden p.p.)
	5 – 6	0,75% (75/100 p.p.)
	7 – 8	0,50% (50/100 p.p.)
	9 – 12	0,00%

Wybrane parametry emisji

Oprocentowanie	zmienne, WIBOR3M + Marża																	
Marża	<p>Marża Podstawowa: 5,00 %</p> <p>Marża Dodatkowa: w I Okresie Odsetkowym 0,50%</p> <p>W kolejnych Okresach Odsetkowych wysokość Marży Dodatkowej uzależniona od ustanowienia Hipoteki oraz wartości Wskaźnika Zadłużenia Netto:</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ustanowienie Hipoteki</th> <th>Hipoteka nieustanowiona</th> <th>Hipoteka ustanowiona</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>poniżej 0,8</td> <td>0,50 p.p.</td> <td>0,00 p.p.</td> </tr> <tr> <td>0,8 – 1,0</td> <td>0,75 p.p.</td> <td>0,25 p.p.</td> </tr> <tr> <td>powyżej 1,0</td> <td>1,50 p.p.</td> <td>1,25 p.p.</td> </tr> </tbody> </table>	Ustanowienie Hipoteki	Hipoteka nieustanowiona	Hipoteka ustanowiona	Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto			poniżej 0,8	0,50 p.p.	0,00 p.p.	0,8 – 1,0	0,75 p.p.	0,25 p.p.	powyżej 1,0	1,50 p.p.	1,25 p.p.	
Ustanowienie Hipoteki	Hipoteka nieustanowiona	Hipoteka ustanowiona																
Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto																		
poniżej 0,8	0,50 p.p.	0,00 p.p.																
0,8 – 1,0	0,75 p.p.	0,25 p.p.																
powyżej 1,0	1,50 p.p.	1,25 p.p.																
Dzień Wykupu	24 lipca 2029 r.																	
Cena emisyjna	Cena w zależności od dnia zapisu:																	
	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna																
	9 – 15 lipca	990,00 PLN																
	16 – 21 lipca	1 000,00 PLN																

Zabezpieczenie

Forma zabezpieczenia:

- **Hipoteka umowna łączna** do kwoty 200 mln PLN (suma hipoteki), tj. Hipoteka, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, które Emitent zamierza wyemitować w przyszłości (tj. Obligacji Programu)
- **Poręczenie**, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, **udzielone przez Project Development Group sp. z o.o.** za wszystkie zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji, do maksymalnej wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.
- **Weksel własny** in blanco wystawiony przez „bez protestu” i „nie na zlecenie” wraz z deklaracją wekslową Emitenta ;
- **Przelew wierzytelności** z wszelkich majątkowych polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości na rzecz AZ (cesja z praw polis, o ile będzie miał zastosowanie).
- **Umowa Podporządkowania** pomiędzy Emitentem, Poręczycielem oraz p. Bartoszem Dziubakiem, do podporządkowania wszelkich Wierzytelności Podporządkowanych wierzytelnościom z tytułu Obligacji Programu
- Oświadczenie Emitenta, Poręczyciela oraz Dłużnika hipotecznego o poddaniu się egzekucji;

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

Dodatkowo:

- Rachunek Emitenta do obsługi Obligacji dla wpłat środków pieniężnych:
 - w celu zwolnienia przez Emitenta części bądź całości Nieruchomości spod Hipoteki;
 - w celu obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 0,60x;
 - z tytułu realizacji polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności;

Wskaźnik LTV

- Utrzymywany poniżej 0,60x

Przedmiot hipoteki

Hipoteka umowna łączna	Hipoteka dotyczy nieruchomości I (pierwotnych) – które są wolne od obciążenia jakimikolwiek hipotekami i prawami osób trzecich:	Wycena (operaty szacunkowe)
	<p>Nieruchomość gruntowa, Groń, gm. Bukowina Tatrzańska, łączna pow. 0,3853 ha Nieruchomość gruntowa, Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice, pow. 0,5464 ha Nieruchomość gruntowa, Białka Tatrzańska, pow. 0,3970 ha Nieruchomość lokalowa (po przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania), Kraków, ul. Floriańska, pow. 311,85 m2</p> <p>łączna wartość z wyceny: LTV (dla emisji obligacji serii A)</p>	<p>3 507 845 PLN 15 286 742 PLN 20 944 574 PLN 6 811 584 PLN</p> <p>46 550 745 PLN 0,45x</p>
	<p>Hipoteka dotyczy nieruchomości II: Nieruchomość gruntowa Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice, pow. 1,1952 ha Nieruchomość gruntowa Blizne Łaszczyńskiego, Stare Babice, pow. 2,7280 ha Nieruchomość gruntowa, Sopot, pow. 0,1031 ha Nieruchomość gruntowa, Jastarnia, pow. 0,2578 ha Nieruchomość gruntowa, Jurata, pow. 0,2191 ha Nieruchomość gruntowa, Pruszków, pow. 0,0734 ha Nieruchomość gruntowa, Częstochowa, pow. 33,0627 ha</p> <p>łączna wartość z wyceny: łączna wartość nieruchomości I oraz II LTV (pełne wykorzystanie Programu Emisji w kwocie 100 mln PLN)</p>	<p>35 922 475 PLN 69 817 977 PLN 8 721 363 PLN 14 633 383 PLN 17 072 335 PLN 1 072 046 PLN 42 382 128 PLN</p> <p>189 621 707 PLN 236 172 452 PLN 0,42x</p>
Właściwości nieruchomości	<p>Przedmiotem obciążenia Hipoteką zgodnie Warunkami Emisji mogą być także inne nieruchomości pod warunkiem ich uprzedniego zaakceptowania przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń jako przedmiot Hipoteki (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu co do zasady możliwości obciążenia takiej nieruchomości Hipoteką na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości).</p>	

Pozostałe informacje

Termin zapisów	Od 9 do 21 lipca 2026r.
Warunek przydziału	<ol style="list-style-type: none">1) opłacenie przyjętych zapisów na Obligacje;2) osiągnięcie progu emisji;3) dostarczenie, najpóźniej do Dnia Przydziału, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:<ol style="list-style-type: none">a) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach I złożonych przez właściwych Dłużników Hipotecznych;b) Oświadczenia Dłużnika Hipotecznego o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości – złożonego przez Babice Investment Sp. z o.o. w stosunku do należącej do tej spółki Nieruchomości I obciążanej Hipoteką,c) Weksla wraz z deklaracją wekslową,d) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,e) umowy Poręczenia,f) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela.
Termin przydziału	24 lipca 2026 r.
Data emisji	28 lipca 2026 r. (zapis Obligacji w Ewidencji)
Wniosek do GPW	W terminie o 6 miesięcy od Dnia Emisji Emitent zobowiązany jest do złożenia wniosku w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst

Czynniki ryzyka

	Istotność	Prawdopodobieństwo wystąpienia
Ryzyko utraty płynności finansowej	Wysoka	Niskie
Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi oraz ograniczenia dostępności nowych atrakcyjnych nieruchomości	Wysoka	Niskie
Ryzyko wejścia w posiadanie lub posiadanie przez Emitenta gruntów obciążonych ryzykiem operacyjnym lub wadami prawnymi, co może wpłynąć negatywnie na możliwość rozpoczęcia lub ukończenia projektu i jego sprzedaży	Wysoka	Niskie
Ryzyko spadku cen mieszkań	Wysoka	Niskie
Ryzyko obniżenia wartości gruntów nabytych przez Emitenta w trakcie trwania projektu, co może negatywnie wpłynąć na możliwość odzyskania środków zainwestowanych w nabycie gruntu	Wysoka	Niskie
Ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej Poręczyciela związaną z jego działalnością deweloperską	Wysoka	Średnie
Ryzyko nieustanowienia Hipotek lub uznania Hipotek za bezskuteczne	Wysoka	Niskie
Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji	Wysoka	Niskie
Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	Wysoka	Niskie
Ryzyko zmiany stopy procentowej	Średnia	Wysokie
Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji	Niska	Średnie
Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie	Niska	Średnie



Informacje o spółce

Nazwa Emitenta	GRENOVA CAPITAL sp. z o.o.
Numer KRS	0000988292
Numer REGON	382472409
Numer NIP	5272881230
Siedziba	Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
Strona internetowa	grenovacapital.com

- Spółka została utworzona w sierpniu 2022 roku,
- Emitent prowadzi działalność inwestycyjno-deweloperską, która specjalizuje się w kompleksowym przygotowywaniu i realizacji projektów inwestycyjnych.
- 100% udziałów Emitenta należy do jednego udziałowca i prezesa zarządu p. Bartosza Dziubaka.



Zarząd Emitenta



Bartosz Dziubak - Prezes Zarządu

Założyciel i Właściciel Grenova Capital Sp. z o.o. jak i całej grupy inwestycyjnej, posiada ponad 20-letnie doświadczenie managerskie w rozwijaniu biznesu, dewelopmencie i w prowadzeniu ekspansji w spółkach deweloperskich jak np. (Quinlan Private Golub) oraz jako Członek Zarządu i CEO (w IKEA Property Poland), obecnie w ramach Grenova Capital z pozytywnym rezultatem nawiązujący partnerską współpracę strategiczną w projektach deweloperskich z Robyg S.A., AtlasWard, DL Invest, Henniger Investment i Innymi Partnerami.



Tomasz Boratyński - Członek Zarządu

Doświadczony menedżer i profesjonalista w branży nieruchomości z ponad 20-letnim doświadczeniem w rozwoju i realizacji inwestycji budowlanych. Posiada szeroką wiedzę i kompetencje obejmujące wszystkie etapy procesu inwestycyjnego — od rozwoju biznesu i przygotowania projektu, przez realizację, aż po sprzedaż. Zajmował kluczowe stanowiska w wiodących firmach na rynku, takich jak IKEA, 7R, Panattoni, Hillwood oraz Mostostal Warszawa.

Mariusz Mikulski - Członek Zarządu

Doświadczony manager Bankowości Korporacyjnej z zapleczem wiedzy prawniczej, jak również z dużymi umiejętnościami sprzedażowymi. Zajmował stanowiska Managerskie w instytucjach Bankowych takich jak Bank Millennium, Raiffeisen Bank Polska S.A. oraz BZ WBK Faktor sp. z o.o. Powołany na stanowisko członka zarządu z ramienia TYR TFI.



Struktura powiązań

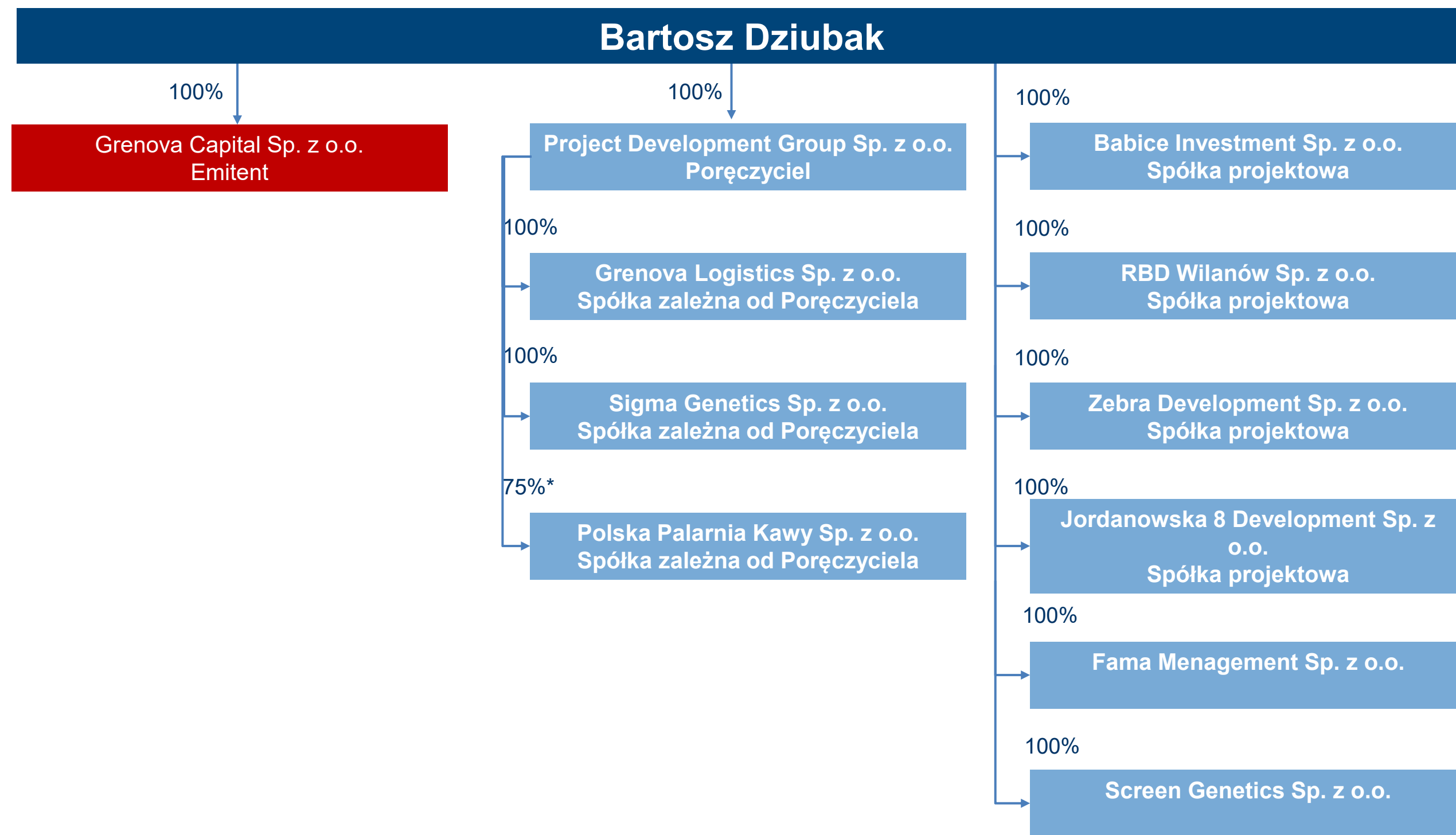
Emitent wykorzystuje rozwiązanie podatkowe **CIT-u Estońskiego**, z tego powodu nie posiada spółek zależnych. W rezultacie większość spółek projektowych jest powiązana z Emitentem poprzez wspólnego właściciela Pana Bartosza Dziubaka.

Przyszłe projekty deweloperskie planowo będą realizowane w Grupie Poręczyciela, m.in. Babice Investment, RBD Wilanów, Zebra Development, Jordanowska 8 Development, Fama Management.

Pozostałe spółki, prowadzące inną działalność: Polska Palarnia Kawy to spółka zajmująca się importem, wypalaniem oraz produkcją i sprzedażą marek własnych kawy specjality oraz dystrybucją herbat (manufakturakawy.com) jak również produkcją i paleniem kawy dla klientów instytucjonalnych.

Sigma Genetics oraz Screen Genetics, to podmioty w których składnikiem majątku są grunty rolne, budynki gospodarcze (obora o powierzchni 7 tys. m²) oraz ponad 900 sztuk hodowlanego bydła mięsnego. Screen Genetics zajmuje się budową laboratorium genetycznego z zamiarem wykonywania badań przesiewowych wszystkich ssaków hodowlanych.

Grenova Logistics sp. z o.o. – nie prowadząca obecnie działalności.



Źródło: Emitent.; * łącznie ze spółką Grenova Logistics Sp. z o.o.





Podstawowe obszary działalności Emitenta

Land development

W segmencie land developmentu, Emitent zawiera umowę z partnerem handlowym, który wpłaca zaliczkę, natomiast warunki takiej umowy określają wybór działki zgodnie z ustalonymi preferencjami partnera. Emitent przygotowuje projekt budowlany z uzyskaniem odpowiednich zezwoleń, a następnie odsprzedaje działkę partnerowi, przy czym część działki, po rozliczeniu transakcji, może pozostać do dyspozycji Emitenta. Działanie to pozwala na osiągnięcie wyższych marż, ponieważ po uzyskaniu warunków zabudowy („WZ”), Emitent sprzedaje partnerowi działkę nie na podstawie jej powierzchni, a planowanej powierzchni użytkowej mieszkalnej („PUM”) lub powierzchni użytkowej usług („PUU”).

Działalność deweloperska

Segment deweloperski jest rozwijany w drodze realizacji projektów deweloperskich Emitenta, Poręczyciela spółek celowych. Strategia, w tym obszarze działalności, będzie polegała na realizacji projektów mieszkaniowych, apartamentów na wynajem oraz innych obiektów budowlanych a następnie sprzedaży i przekazywaniu lokalu nabywcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku. Emitent posiada wiedzę i doświadczenie poprzez własne zaplecze stworzone przez zespół architektów oraz kierowników projektów. Generalny wykonawca inwestycji zostaje wyłoniony w ramach przetargów na budowę i realizację konkretnych projektów. Finansowanie projektów będzie realizowane ze środków wypracowanych z sektora land developmentu, zaliczek od klientów oraz emisji obligacji.



Najważniejsze wydarzenia w działalności spółki w latach 2025-2026

- Rozwój struktury organizacyjnej Emitenta (zwiększanie zatrudnienia i wzrost sprawności działania w obszarze land developmentu oraz działalności deweloperskiej).
- Nabycie przez Poręczyciela spółek celowych i dywersyfikacja działalności.
- Przygotowanie projektów deweloperskich.
- Zaciągnięcie przez Emitenta pożyczek od TYR TFI na łączną kwotę prawie 40 mln zł w celu realizacji transakcji land developmentowej.
- Zakup w 2025 r. działki CH Krokus w Krakowie za kwotę prawie 98 mln PLN finansowanej z otrzymanej zaliczki.
- Spłata przez Poręczyciela w 2026 r. części pożyczki TYR TFI (10,5 mln PLN) ze środków sprzedaży lokalu mieszkaniowego na ul. Złotej w Warszawie.
- Zakup w maju 2026r. w podwarszawskim Piasecznie nieruchomości gruntowej o pow. ponad 11 ha.

Wizualizacja projektów:



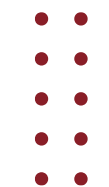


Transakcje typu land development

Emitent zrealizował już projekty land developmentowe w całej Polsce, przygotowując działki o różnym charakterze wspólnie z partnerami:

PROJEKT	DZIAŁKA (POW.)	PROJEKT	PRZYCHÓD (w MLN PLN)	MARŻA	CZAS TRWANIA
Energetyczna DC	4,5 ha	Data Center 100 MW	115,5	144,8%	18 m-cy
Kopalniana		PRS	35,0	30,0%	3 m-ce
Zabrze	28 ha	Magazyn 120 tys m2 GLA	66,9	93,8%	12 m-cy
Kraków Golden Plot		PRS	21,2	129,2%	12 m-cy

Projekty land developmentowe zostały zrealizowane dla różnych partnerów, w których partnerzy wnosili wkład pieniężny w formie zadatku lub zaliczki. Emitent ponosił koszty związane z przygotowaniem projektu budowlanego wraz z uzyskaniem odpowiednich zezwoleń. Korzyścią Spółki nie jest tylko wynik ekonomiczny ale również część nieruchomości (działka), która jest własnością Spółki po ostatecznym rozliczeniu transakcji. Dlatego Emitent, sporządzając projekt budowlany maksymalizuje osiągnięcie planowanej powierzchni użytkowej mieszkalnej („PUM”) lub powierzchni użytkowej usług („PUU”).



Strategia Grupy

DŁUGOFALOWE PLANOWANIE I ELASTCZNE DZIAŁANIE

- Emitent zbudował **bank ziemi** poprzez działalność land developmentową
- Dalsza dywersyfikacja działalności operacyjnej poprzez wykorzystanie banku ziemi z przeznaczeniem na działalność deweloperską



DYWERSYFIKACJA

Dywersyfikacja źródeł przychodu, tak by zmniejszyć sezonowość charakterystyczną dla transakcji land development.

BANK ZIEMI

działki posiadane przez Emitenta: **8**

w podmiotach powiązanych: **11**

> 1500

Liczba mieszkań w przygotowywanych inwestycjach

950

Liczba lokali komercyjnych (PRS, apartotele)
w planowanych inwestycjach



PLANOWANE PROJEKTY

25

Planowanych projektów deweloperskich
i Land Developmentowych

15

Projektów w przygotowaniu i realizacji

Emitent wspiera inicjatywy dla lokalnych społeczności, oparte na jednym z czterech obszarów: sport, kultura, edukacja, działalność charytatywna.

Grenova Capital została sponsorem Mistrza Euroformuły Open: Tymka Kucharczyka – 20 letniego kierowcy.

Źródło: Emitent. Planowane projekty mogą być realizowane z opóźnieniem





Charakterystyka projektów mieszkaniowych

Lokalizacja	Projekt	PUM/ PUU (w m ²)	PnB / planowane	Planowany / start budowy	Zakończenie budowy	Planowany przychód (w tys. PLN)
Warszawa	Jordanowska 8	1 619	30.04.2026	30.05.2026	30.11.2027	27 127
Kraków	Floriańska	312	27.11.2019	09.12.2022	30.04.2026	10 080
Białka Tatrzańska	Zebra	2 726	28.08.2024	02.08.2026	31.10.2027	59 973
Groń	Wierch	751	15.02.2024	02.08.2026	30.01.2028	16 519
Pruszków	Ogrodowa	686	01.06.2026	28.11.2026	21.05.2028	8 783
Warszawa	Chrobrego	878	10.02.2026	09.08.2026	31.01.2028	13 614
Sopot	Haffnera	682	01.02.2027	31.07.2027	21.01.2029	32 275
Piaseczno	Złote Piaski	45 000	03.02.2027	04.08.2027	31.08.2029	607 500
Warszawa	Okęcie	8 700	12.11.2026	03.03.2027	10.07.2028	143 550
RAZEM		61 354				919 421

Emitent, poza w/w projektami, w planowanych transakcjach land developmentu (CH Krokus oraz w projekt w Gdyni) będzie mógł zrealizować dodatkowe projekty deweloperskie o charakterze usługowym lub mieszkaniowym. Projekt w Krakowie zakłada ok. 18 tys. m² natomiast w Gdyni ok 25 tys. m² PUM.





Charakterystyka projektów PRS

Lokalizacja	Projekt	PUM/ PUU (w m ²)	PnB / planowane	Planowany / start budowy	Zakończenie budowy	Planowany przychód (w tys. PLN)
Warszawa / Babice	Babice	4 034	30.10.2026	30.12.2026	01.07.2028	66 561
Warszawa / Babice	S8 „Bemowo” 1	10 950	30.04.2027	30.10.2027	01.05.2029	172 898
Warszawa / Babice	S8 „Bemowo” 2	24 000	30.04.2027	30.10.2027	01.05.2029	365 980
Jurata	Mestwina 1	566	01.06.2026	28.11.2026	21.05.2028	18 678
Jurata	Mestwina 2	640	01.06.2026	28.11.2026	21.05.2028	22 605
Jastarnia	Bałycka	1 563	30.06.2027	27.12.2027	19.06.2029	43 890
Białka Tatrzańska	Mleko 1	4 237	01.06.2027	28.12.2027	21.05.2029	91 100
Białka Tatrzańska	Zebra	2 600	01.06.2027	28.12.2027	21.05.2029	54 659
RAZEM		48 590				836 371

Emitent zakłada realizację projektów o charakterze inwestycyjnym, typu PRS. Jednym z ważniejszych projektów jest zlokalizowany w Warszawie w okolicach Babicach projekt, który może być realizowany w etapach. Część z działki będzie również realizowana w ramach LD, dlatego też ostateczne decyzje będą podejmowane w momencie sprzedaży działki.





Strategia realizacji projektów

Projekty mieszkaniowe realizowane w formule budownictwa wielorodzinnego oraz PRSy będą prowadzone w dużych aglomeracjach, w których łatwiej o sprzedaż lub najem długoterminowy.

Do takich projektów należą projekty „Bemowo” oraz Babice II:

Projekt PRS „Bemowo” zlokalizowany w najbardziej popularnej mieszkaniowo części Warszawy. 250 lokali inwestycyjnych od 25 do 45 m² w pięciu kondygnacjach.

Projekt Babice II to budowa 130 mieszkań wraz z garażami podziemnymi w najbardziej popularnej do mieszkania, bardzo dobrze skomunikowanej z centrum, części mieszkalnej Warszawy. Metraże od 30 do 90 m² z dużym potencjałem dla szerokiego grona odbiorców.

Apartamenty inwestycyjno-wypoczynkowe realizowane będą w miejscowościach turystycznych, w których dominuje najem krótkoterminowy:

Białka Tatrzańska – projekt zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie Termy Bania i wyciągu narciarskiego Kotelnica. Kompleks liczący 150 apartamentów z pełną infrastrukturą SPA, basenem, jacuzzi, jadalnią oraz narciarnią.

Projekt Jurata – to luksusowy projekt w najbardziej prestiżowej miejscowości łączącej spokój zatoki Puckiej z otwartym morzem. W Juracie powstaje projekt 30 apartamentów premium wraz z miejscami parkingowymi. Apartamenty o metrażach 36 do 51 m². Podobny projekt typu premium zlokalizowany będzie w Jastarni.

Projekt Sopot - kameralny projekt o dobrej lokalizacji w bliskości zarówno do morza jak i centrum Sopotu. 3 piętrowy budynek z małymi apartamentami oraz penthausami dla klientów klasy premium.





Aktualne Portfolio

Emitent rozpoczyna realizację projektów komercyjnych przybierających postać zarówno aparthoteli w atrakcyjnych lokalizacjach turystycznych jak i lokali inwestycyjnych w głównych polskich aglomeracjach

Warszawa (Gośćków)

Kameralny apartamentowiec na 30 lokali mieszkalnych z garażem podziemnym. 1750 m² PUM, w fazie poszukiwania generalnego wykonawcy.

Sopot

Kameralna inwestycja na 12 lokali i 680 m² PUM, projekt w atrakcyjnej lokalizacji miasta, 300 m od molo.

Warszawa (Włochy)

Inwestycja mieszkaniowa składająca się z 21 lokali mieszkalnych o łącznej pow. 1.600 m² PUM.

Projekt Okęcie

Świetnie zlokalizowany projekt budowy ponad 200 mieszkań wraz z garażami podziemnymi w dzielnicy Włochy. Dopasowane metraże do panujących terenów rynkowych 30 – 90 m² wraz standardem według oczekiwań klientów. Idealne skomunikowanie z centrum Warszawy.

Wizualizacja projektów:





Realizowane projekty

Białka Tatrzańska

Emitent wraz z Poręczycielem są w trakcie realizacji 3 różnych projektów aparthotelowych. Projekty znajdują się w turystycznym obszarze, atrakcyjnej lokalizacji z przeznaczeniem na usługi związane z wypoczynkiem.



Wizualizacja projektów:



Warszawa „Bemowo”

3 czteropiętrowe budynki na granicy warszawskiego Bemowa. 248 lokali w metrażach od 32 do 60 m² wraz z miejscami parkingowymi w garażu podziemnym.

Kraków Floriańska

Emitent jest w trakcie finalizacji projektu siedmiu lokali na wynajem na ulicy Floriańskiej w Krakowie. Lokale te znajdują się w ścisłym centrum miasta z bezpośrednim dostępem do starówki i wszystkich atrakcji dla zwiedzających Kraków. Łączna powierzchnia lokali to 605 m² PUM.

Realizowane obecnie przez Emitenta i Poręczyciela projekty o charakterze usługowym znajdują się w niezwykle pożądanym turystycznie lokalizacjach, co budują popyt na lokale na wynajem bądź inwestycje aparthotelowe.



Pozostałe planowane inwestycje

Projekt	Planowana Wielkość	Status
Kraków CH Krokus	110 tys. m ² PUM / PUU	Działka kupiona
Piaseczno/ Warszawa	138 tys. m ² PUM / UU	Działka kupiona
Rzeszów Retail Park	20 tys.m ² GLA	Działki w trakcie zakupu

Planowany projekt, w miejscu obecnego CH Krokus, o charakterze mieszkaniowo-komercyjnym obejmujący apartamenty o podwyższonym standardzie, powierzchnie biurowe oraz lokale handlowe. Uwzględnia miejskie ogrody oraz inteligentne technologie budynkowe. Realizacja projektu planowana po zamknięciu transakcji land developmentowej.

Nowa inwestycja w jednej z atrakcyjnych i dynamicznie rozwijających się miejscowości w aglomeracji warszawskiej. Położone pomiędzy terenami zielonymi a infrastrukturą miejską Piaseczno oferuje dobrą lokalizację dla mieszanych inwestycji deweloperskich. Planowane zamknięcie transakcji land developmentowej w II kw. 2027 r.

Park handlowy z szeroką ofertą zakupową, zapleczem rozrywkowym oraz dogodnym dostępem komunikacyjnym. Kluczowymi najemcami będą międzynarodowe marki. Planowane rozpoczęcie prac budowlanych w I kw. 2027 r.

Dodatkowo planowane jest rozpoczęcie dwóch kolejnych projektów: Data Center znajdujących się w Warszawie i na Śląsku. Oba projekty mają posiadać docelowo moc 90 MW i będą uruchamiane na przełomie 2026 i 2027 roku.





Rachunek zysków i strat Emitenta

w tysiącach PLN	2023	2024	2025
Przychody ze sprzedaży razem	115 383	35 382	62 495
Koszty działalności operacyjnej	58 582	33 802	16 257
Usługi obce	204	6 340	8 254
Wynagrodzenia	96	429	1 264
Wartość sprzedanych towarów	58 058	25 869	3 756
EBIT	56 910	6 929	46 180
Amortyzacja	0	114	468
EBITDA	56 910	7 043	46 649
Wynik z działalności finansowej	804	807	5 590
Wynik brutto	56 106	6 123	40 590
Wynik netto	56 106	6 113	40 559

Przychody Emitenta, w prezentowanym okresie, wynikają z realizacji transakcji Land Developmentowych. Proces ten zależy od różnych czynników, jednak najczęściej są to transakcje z partnerem branżowym, dla którego Emitent prowadzi proces pozyskania odpowiednich działek. Z tego powodu obecne przychody charakteryzują się cyklicznością.

Koszty działalności operacyjnej pozostają relatywnie niskie w porównaniu z osiąganymi przychodami. Dzięki wykorzystaniu wewnętrznej kadry do procesów Land Developmentu, Emitent ponosi koszty usług obcych i koszty związane z transakcjami sprzedawanych działek, co pozwala na osiągnięcie stosunkowo wysokiej marżowości.

Wynik na działalności operacyjnej (EBIT), podobnie jak wartość uzyskiwanych przychodów, charakteryzuje się zmiennością w zależności od zrealizowanych transakcji.

Saldo działalności finansowej jest obciążone kosztami zadłużenia finansowego, stanowiącymi odsetki z tytułu zaciągniętej pożyczki związanej z transakcją land development dotyczącej działki CH Krokus.

Emitent, w każdym z zamkniętych okresów sprawozdawczych, osiągnął dodani wynik brutto równoważny z wynikiem netto. Emitent, w analizowanym okresie, nie wypłacał dywidendy z zysku, dlatego też wynik netto nie został pomniejszony o należny podatek (uwarunkowania estońskiego CIT).

Emitent stosuje uproszczenia rachunkowe dla małych jednostek i nie sporządza prezentacyjnie zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów oraz sprawozdania z działalności jednostki.



Bilans Emitenta



w tysiącach PLN	2023	2024	2025
Aktywa	60 912	85 130	318 401
Aktywa trwałe	36 337	63 111	178 545
Rzeczowe aktywa trwałe	36 337	59 863	170 607
Inwestycje długoterminowe	0	3 249	7 938
Aktywa obrotowe	24 575	22 019	139 856
Zapasy	8 763	11 509	74 665
Należności krótkoterminowe	4 297	4 454	51 067
Środki pieniężne	11 438	4 921	12 915
Pasywa	60 912	85 130	318 401
Kapitał własny	55 275	61 385	101 944
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 636	23 745	216 458
Zobowiązania długoterminowe	3 809	4 523	40 907
Kredyty i pożyczki	3 809	4 052	40 242
Zobowiązania krótkoterminowe	1 828	19 222	174 704
Kredyty i pożyczki	745	18 945	29 486
Zob. z tytułu dostaw i usług	73	49	138 843
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	847

Aktywa, na koniec 2025 r., wyniosły ponad 318 mln zł i wzrosły o 274% r/r w wyniku realizacji przez Emitenta transakcji land developmentowych.

Udział **aktywów trwałych** na koniec 2025 roku wyniósł 56% aktywów ogółem. Rzeczowe aktywa trwałe to pozycja w której Emitent wykazuje posiadane grunty. W ramach tej pozycji ewidencjonowana jest również działka projektu CH Krokus. CH Krokus przynosi Emitentowi co miesięczne dochody z tytułu najmu.

Aktywa obrotowe, na koniec 2025 r., wzrosły w 2025 roku o prawie 535% a ich udział w aktywach ogółem tym okresie wyniósł 44%. Główną pozycją są zapasy, w których Emitent wykazuje część gruntów, które mogą zostać sprzedane.

Środki pieniężne stanowiły 4% udział w aktywach.

Kapitał własny Emitenta wzrósł w ostatnim roku o 66%, a udział wyniósł 0,32x wg stanu na koniec 2025r. Wypracowane zyski netto, Emitent przeznaczył na kapitał zapasowy, zwiększając tym samym łączną wartość kapitału.

Zobowiązania długoterminowe stanowiły 13% sumy bilansowej i obejmowały głównie zobowiązania z tytułu pożyczek (40 mln PLN) udzielonych przez fundusz TYR TFI oraz w mniejszym stopniu przez OFCYN Management. Finansowanie udzielone przez fundusz ma charakter pomostowy. W I kw. 2026r. część pożyczki, w wysokości 10,5 mln PLN, została już spłacona.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowiły na koniec 2025 roku 55% sumy bilansowej i obejmowały głównie zobowiązania z tytułu zaliczki udzielonej przez kontrahenta (Henninger) na zakup gruntu w projekcie CH Krokus, tj. ok. 85 mln zł (w zob. z tytułu dostaw i usług) w 2025 r. Zaliczki nie są oprocentowane.



Wybrane wskaźniki Finansowe Emitenta

Wskaźniki zadłużenia	2023	2024	2025
DN/KW	-0,12x	0,2x	0,44x
Zobowiązania ogółem/Aktywa	0,09x	0,28x	0,68x
DN/EBIT	-0,12x	1,77x	0,97x
EBIT/Odsetki	>1000x	10,65x	7,48x
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży (ROS)	48,6%	17,3%	64,9%
Rentowność KW (ROE)	101,5%	10,0%	39,8%
Rentowność Aktywów (ROA)	92,1%	7,2%	12,7%
Wskaźniki płynności			
Płynność bieżąca	13,5x	1,2x	0,8x
Płynność przyspieszona	8,7x	0,5x	0,4x

Wskaźnik **DN/KW**, wraz ze wzrostem skali działalności oraz zaciągnięciem nowych zobowiązań finansowych, w tym związanej z zakupem działki projektu CH Krokus, wzrósł do poziomu 0,44x.

Warunki emisji obligacji przewidują graniczną wartość wskaźnika DN/KW nie większego niż 1,4x w terminie do wykupu.

W analizowanym okresie, **ogólne zadłużenie** Emitenta wzrosło do 68% sumy aktywów na koniec 2025 r.

Warunki emisji obligacji przewidują graniczną wartość wskaźnika DN/KW nie większego niż 1,4x w terminie do wykupu.

Rentowność Emitenta, w wyniku prowadzenia działalności land developmentowej, podatna jest na znaczne wahania. Transakcje o znaczącej wartości jednostkowej oraz rozłożonym w czasie procesie developmentu i sprzedaży, co przekłada się na osiąganą zmienność wskaźników rentowności.

Wskaźniki płynności Emitenta w ostatnich latach uległy zmniejszeniu, co jest spowodowane zaciąganiem zobowiązań głównie z tytułu nieoprocentowanych zaliczek. Po planowanej sprzedaży części działki CH Krokus sytuacja płynnościowa powinna ulec znacznej poprawie.





Skrócone wyniki finansowe Poręczyciela

w tysiącach PLN	2023	2024	2025
Przychody ze sprzedaży	1 803	458	48
Wynik operacyjny	-113	-1 073	-2 130
Wynik netto	829	-3 858	-1 541
Aktywa trwałe	51 284	42 167	41 149
Aktywa obrotowe	8 437	14 200	24 495
Zapasy	3 211	11 261	11 265
Środki pieniężne	1 659	196	443
Aktywa razem	59 721	56 368	65 644
Kapitał własny	40 423	36 565	35 025
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	19 298	19 802	30 619
Pasywa razem	59 721	56 368	65 644

---> **Przychody Poręczyciela** to przede wszystkim wynajem działki na Chrobrego oraz podnajem biura. Koszty działalności związane z Poręczycielem to przede wszystkim koszty wynagrodzeń oraz usług obcych z tytułu usług prawnych związanych z nabywanymi działkami. Ujemny wynik netto wynika również z obciążenia kosztami odsetkowymi od zadłużenia finansowego z tytułu pożyczki na koniec 2025r., spłaconej w I kw. 2026r.

---> **Aktywa trwałe** Poręczyciela to głównie rzeczowe aktywa trwałe stanowiące ponad 59% sumy aktywów. W tych pozycjach Poręczyciel ujmuje głównie posiadane nieruchomości i grunty.

---> **Aktywa obrotowe stanowiły 37% udział w aktywach ogółem natomiast zapasy Poręczyciela** stanowiły ponad 17% sumy bilansowej na koniec 2025 r., w których ewidencjonowany był lokal na ul. Złotej w Warszawie (sprzedany w I kw. 2026 r.). Pozostałe aktywa to należności z tyt. podatku VAT oraz pożyczki udzielone jednostkom powiązanych o udziale niespełna 12% w sumie aktywów.

---> **Kapitał własny** Poręczyciela odpowiada za 53% sumy bilansowej na koniec 2025 r. W okresie 2023-2025 brak było wypłat dywidend.

---> **Zobowiązania długoterminowe** w całym okresie nie są wykorzystywane przez Poręczyciela. W zobowiązaniach krótkoterminowych Poręczyciel wykazywał pożyczkę udzieloną Emitentowi w wysokości 10,5 mln PLN (wierzycielem pierwotnym był TYR TFI), która została spłacona przez Poręczyciela w I kw. 2026 r. Pozostałe zobowiązania stanowią zaliczki na poczet zakupu gruntów.

Zapraszamy do kontaktu



Grenova Capital sp. z o.o.

ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa

kontakt@grenovacapital.com

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

ul. Prosta 67
00-838 Warszawa

+48 12 422 31 00
biuro@noblesecurities.pl
www.noblesecurities.pl

