

# Dokument Informacyjny

## Lokum Deweloper Spółka Akcyjna

z siedzibą we Wrocławiu

[lokumdeweloper.pl](http://lokumdeweloper.pl)



### **Sporządzony na potrzeby wprowadzenia 30.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynek Catalystr**

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. i BondSpot 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. (ryнку podstawowym lub równoległym) oraz regulowanym rynku pozagiełdowym prowadzonym przez BondSpot S.A.

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. ani BondSpot S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca



Navigator Capital S.A.

ul. Koszykowa 54, 00-675 Warszawa

[www.navigatorcapital.pl](http://www.navigatorcapital.pl)

Data sporządzenia Dokumentu Informacyjnego: 12 grudnia 2014 r.

## **1. Wstęp**

### **1.1. Informacje o Emitencie**

Pełna nazwa: **Lokum Deweloper Spółka Akcyjna**  
Adres siedziby: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław  
Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska  
Forma prawna: Spółka akcyjna  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI  
Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000392828  
REGON: 021677137  
NIP: 8992725235  
Tel.: (48) 71 796 66 66  
Fax: (48) 71 796 66 81  
Strona www: [lokumdeweloper.pl](http://lokumdeweloper.pl)  
e-mail: [info@lokumdeweloper.pl](mailto:info@lokumdeweloper.pl)

### **1.2. Informacje o Autoryzowanym Doradcy**

Pełna nazwa: **Navigator Capital S.A.**  
Adres siedziby: ul. Koszykowa 54, 00-675 Warszawa  
Adres do korespondencji: al. Jana Pawła II, 00-828 Warszawa  
Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska  
Forma prawna: Spółka akcyjna  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000380467  
REGON: 140531826  
NIP: 951-218-42-03  
Tel.: (48) 22 630 83 33  
Fax: (48) 22 630 83 30  
Strona www: [www.navigatorcapital.pl](http://www.navigatorcapital.pl)  
e-mail: [biuro@navigatorcapital.pl](mailto:biuro@navigatorcapital.pl)

### **1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego wprowadza się do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A. 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN.

<b>Spis treści</b>			
<b>1.</b>	<b>Wstęp</b>	<b>2</b>	
1.1.	Informacje o Emitencie	2	
1.2.	Informacje o Autoryzowanym Doradcy	2	
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji dłużnych instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu	2	
<b>2.</b>	<b>Czynniki ryzyka</b>	<b>5</b>	
2.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność	5	
2.1.1.	Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski	5	
2.1.2.	Ryzyko związane z otoczeniem prawnym	5	
2.1.3.	Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych	5	
2.1.4.	Ryzyko stóp procentowych	5	
2.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	5	
2.2.1.	Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów	5	
2.2.2.	Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej Emitenta na rynku wrocławskim	6	
2.2.3.	Ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności Grupy Kapitałowej Emitenta na inne rynki	6	
2.2.4.	Ryzyko uzależnienia Grupy Kapitałowej Emitenta od obecnej kadry kierowniczej	6	
2.2.5.	Ryzyko związane z wynajmowaniem, zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości	6	
2.2.6.	Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań przez Grupę Kapitałową Emitenta	6	
2.2.7.	Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie	6	
2.2.8.	Ryzyko związane z warunkami gruntowymi	7	
2.2.9.	Ryzyko wad prawnych nieruchomości	7	
2.2.10.	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska	7	
2.2.11.	Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej	7	
2.2.12.	Ryzyko związane z koniunkturalnością branży	7	
2.2.13.	Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”	8	
2.2.14.	Ryzyko związane z infrastrukturą	8	
2.2.15.	Ryzyko stosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu	8	
2.2.16.	Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	8	
2.2.17.	Ryzyko wypadków przy pracy oraz spowodowanie innych szkód	9	
2.2.18.	Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi	9	
2.2.19.	Ryzyko dostępności finansowania	9	
2.3.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz notowaniem Obligacji w ASO Catalyst	9	
2.3.1.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy	9	
2.3.2.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	9	
2.3.3.	Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Emitenta	10	
2.3.4.	Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza	10	
2.3.5.	Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji.	10	
2.3.6.	Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta	10	
2.3.7.	Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji	10	
2.3.8.	Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu	11	
2.3.9.	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych	11	
2.3.10.	Ryzyko związane ze zmianą prawa	11	
<b>3.</b>	<b>Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym</b>	<b>12</b>	
3.1.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym	12	
3.2.	Oświadczenie Emitenta	12	
3.3.	Oświadczenie osób działających w imieniu Autoryzowanego Doradcy	12	
<b>4.</b>	<b>Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu</b>	<b>13</b>	
4.1.	Cel Emisji Obligacji	13	
4.2.	Wielkość emisji	13	
4.3.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	13	
4.4.	Warunki wykupu Obligacji	13	
4.4.1.	Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	13	
4.4.2.	Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	14	
4.5.	Warunki wypłaty oprocentowania	15	
4.6.	Wysokość i formy zabezpieczenia Obligacji oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	16	
4.7.	Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	16	
4.8.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	17	
4.9.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych	17	
4.10.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym	17	
4.10.1.	Podatek od osób prawnych	17	
4.10.2.	Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych	17	
4.10.3.	Podatek od osób fizycznych	17	
4.10.4.	Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych	17	
4.10.5.	Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych	18	
4.10.6.	Podatek od spadków i darowizn	18	
4.10.7.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	18	
4.10.8.	Odpowiedzialność płatnika podatku	19	
<b>5.</b>	<b>Dane o Emitencie</b>	<b>20</b>	
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi, identyfikatorem właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer właściwej identyfikacji podatkowej	20	
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	20	
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	20	
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	20	

5.4.1.	Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, icencji lub zgody	20	5.17.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy i nstrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	32
5.5.	Krótki opis historii Emitenta	20	5.18.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	32
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	21	5.19.	Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	32
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	21	5.20.	Informacja o wszelkich istotnych zmianach w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym sprawozdań finansowych	32
5.8.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz termin wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	22	5.21.	Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta	33
5.9.	Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	22	5.21.1.	Zarząd Emitenta	33
5.10.	Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta, w podziale na segmenty działalności.	22	5.21.2.	Rada Nadzorcza Emitenta	34
5.11.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne	23	5.22.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu	37
5.11.1.	Powiązania pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	23	<b>6.</b>	<b>Sprawozdania finansowe</b>	<b>37</b>
5.11.2.	Powiązania pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta	23	6.1.	Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	37
5.11.3.	Powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	23	6.2.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	43
5.12.	Podstawowe informacje o podstawowych 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	24	6.3.	Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	75
5.12.1.	Opis działalności prowadzonej przez Emitenta	24	<b>7.</b>	<b>Informacje dodatkowe</b>	<b>86</b>
5.12.2.	Proces realizacji projektów deweloperskich Grupy Lokum Deweloper	24	<b>8.</b>	<b>Załączniki</b>	<b>86</b>
5.12.3.	Projekty deweloperskie Grupy Lokum Deweloper	26	8.1.	Aktualny odpis Emitenta z KRS	86
5.12.4.	Strategia Emitenta	28	8.2.	Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	90
5.12.5.	Mocne strony Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	29	8.3.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji	96
5.12.6.	Sprzedaż mieszkań przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper	30	8.4.	Dokument określający warunki Emisji Obligacji	97
5.12.7.	Wybrane dane finansowe	31	8.5.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia	103
5.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym,	31	8.6.	Umowa z Administratorem Hipoteki	141
5.14.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	31	8.7.	Definicje i objaśnienia skrótów	147
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	32			
5.16.	Informacja 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	32			



## **2. Czynniki ryzyka**

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta zaleca się potencjalnym inwestorom dokładną analizę przedstawionych poniżej czynników ryzyka oraz pozostałych informacji zawartych w niniejszym Dokumencie. Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, a także wyniki prowadzonej działalności. W efekcie powyższych zdarzeń inwestorzy mogą nie osiągnąć założonej stopy zwrotu z inwestycji i stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Opisane poniżej czynniki ryzyka - wskazane według najlepszej aktualnej wiedzy Emitenta - mogą nie być jedynymi, które dotyczą Emitenta i prowadzonej przez niego działalności. W przyszłości istnieje możliwość pojawienia się niezależnych od Emitenta zdarzeń losowych, w chwili obecnej trudnych do przewidzenia, co również powinno zostać uwzględnione podczas podejmowania decyzji inwestycyjnych. Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych poniżej czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Emitenta.

Poniższa kolejność opisanych czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Emitenta zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność**

#### **2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski**

Działalność Emitenta jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe uzyskane przez Emitenta, mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i fiskalna państwa, popyt konsumpcyjny, poziom bezrobocia, charakterystyka demograficzna populacji, nastroje konsumenckie społeczeństwa, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w Polsce, dostępność kredytów. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek oraz poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Emitenta celów. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian sytuacji makroekonomicznej Polski, m.in. na skutek zmian jednego lub kilku z powyższych czynników, które mogą negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

#### **2.1.2. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym**

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Emitenta będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Emitenta. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych, stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w

przyszłości. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

#### **2.1.3. Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych**

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Emitenta, są zmiany systemu podatkowego oraz zmiany przepisów podatkowych, zmierzające do dostosowania prawa do wymogów prawa Unii Europejskiej. Ponadto wiele z obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest ich jednoznacznej wykładni, co może powodować sytuacje odmiennej ich interpretacji przez Emitenta oraz przez organy skarbowe. W związku z rozbieżnymi interpretacjami przepisów podatkowych w przypadku podmiotu z obszaru Polski, zachodzi większe ryzyko niż w przypadku podmiotów działających w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Działalność Emitenta oraz jej ujęcie podatkowe w deklaracjach i zeznaniach podatkowych mogą zostać uznane przez organy podatkowe za niezgodne z przepisami podatkowymi. Istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych oraz przyjęcia przez organy podatkowe interpretacji przepisów podatkowych odmiennej od będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego przez Emitenta. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

#### **2.1.4. Ryzyko stóp procentowych**

Emitent posiadał i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zmiany wyceny zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Wzrost poziomu stóp procentowych może również zwiększyć koszt finansowania, a tym samym obniżyć rentowność Grupy Emitenta. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta.

### **2.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy**

#### **2.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów**

Grupa Kapitałowa Emitenta działa na mocno konkurencyjnym rynku jakim jest rynek deweloperski w Polsce. Konkurencja może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów nieruchomościowych lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntu co wpłynie na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Emitent posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończył dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Grupa Kapitałowa Emitenta koncentruje swoją działalność deweloperską na rynku wrocławskim co przekłada się na bardzo dobrą znajomość tego rynku, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej Emitenta do aktualnych oczekiwań rynku. Ewentualne pogorszenie koniunktury

na rynku wrocławskim lub nasilenie się działań konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta, jednakże bardzo dobra znajomość rynku oraz działań konkurencji na tym rynku wydaje się obecnie w ocenie Zarządu ograniczać wskazane ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy Emitenta.

#### **2.2.2. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej Emitenta na rynku wrocławskim**

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy realizowane są we Wrocławiu.

Aktualnie zyski generowane przez Grupę Emitenta są uzależnione od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy Grupy Kapitałowej Emitenta. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku, jego bardzo dobrej znajomości oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku. W celu zmniejszenia ryzyka Emitent rozważa rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowych również w innych miastach, co zostało wskazane w pkt. 5.12.4 Dokumentu.

#### **2.2.3. Ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności Grupy Kapitałowej Emitenta na inne rynki**

Strategia Emitenta dopuszcza możliwość geograficznego rozszerzenia swojej działalności na rynek krakowski oraz warszawski. Emitent zawsze niezwykle starannie analizuje potencjalne projekty deweloperskie przed podjęciem decyzji o zakupie gruntu pod dany projekt, jednakże pomimo starannej analizy identyfikacja i rozwój przyszłych projektów nie musi zakończyć się oczekiwanym sukcesem. Ponadto w nowych dla Grupy Kapitałowej Emitenta lokalizacjach Emitent może napotkać więcej niewiadomych, jeśli chodzi o administracyjno-formalne, operacyjne i finansowe potrzeby projektów deweloperskich. Rozszerzenie działalności na inne rynki zostanie wcześniej potwierdzone poprzez wnikliwą analizę i zostanie wdrożone wyłącznie przy możliwości nabycia atrakcyjnych gruntów, na których będzie możliwość zrealizowania projektów deweloperskich o zadowalającej marży.

#### **2.2.4. Ryzyko uzależnienia Grupy Kapitałowej Emitenta od obecnej kadry kierowniczej**

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta jest w znacznym stopniu zależna od osób pełniących funkcje kierownicze w strukturze Grupy. Odejście którejkolwiek osoby pełniącej funkcje kierownicze może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Emitent aktywnie ogranicza powyższe ryzyko poprzez uczestnictwo kluczowej kadry kierowniczej w zyskach wypracowywanych przez spółki operacyjne wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta do maksymalnej łącznej wysokości 8% w ramach jednej spółki.

#### **2.2.5. Ryzyko związane z wynajmowaniem, zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości**

W ramach realizowanych przez Grupę Kapitałową Emitenta projektów deweloperskich powstają również powierzchnie użytkowe na cele komercyjne, które częściowo nie są przeznaczone na sprzedaż i pozostają własnością Grupy Kapitałowej Emitenta. Działalność polegająca na wynajmie pomieszczeń niesie ze sobą konieczność znalezienia podmiotów zainteresowanych najmem

powierzchni, jak również ryzyko niewypłacalności najemców bądź też braku z ich strony woli do przedłużenia umów najmu. Jeśli Emitent nie zdoła pozyskać najemców, bądź też przedłużyć zawartych umów najmu na korzystnych dla niego warunkach może to mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta. Dodatkowo jeżeli zdolność finansowa najemców pogorszy się w sposób uniemożliwiający terminowe spłaty zobowiązań wobec wynajmującego, wówczas przychody Grupy Kapitałowej Emitenta z tytułu najmu mogą ulec istotnemu zmniejszeniu.

Z działalnością polegającą na wynajmowaniu powierzchni użytkowych wiąże się również konieczność należytego ich utrzymania. Aby utrzymywać atrakcyjność i dochodowość nieruchomości w długim terminie, nieruchomość musi być utrzymywana w dobrym stanie, a w niektórych przypadkach może wymagać ulepszeń. Przewiduje się, że zdecydowana większość nieruchomości wznoszonych w ramach projektów deweloperskich Grupy Kapitałowej Emitenta oraz przeznaczonych pod wynajem będzie wymagała w ciągu pierwszych lat eksploatacji jedynie standardowej konserwacji. W późniejszym okresie konserwacja lub podniesienie standardu nieruchomości może wiązać się z istotnymi kosztami, jakie ponieść będzie musiał Emitent, jeśli nadal będzie właścicielem nieruchomości.

Wszystkie wymienione powyżej okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta. Należy jednakże podkreślić, że obecnie wynajem powierzchni użytkowych stanowi niewielką część prowadzonej przez Grupę Kapitałową Emitenta działalności. Ponadto Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez wdrażanie swojego modelu współpracy z najemcami i proponowanie własnych, korzystnych biznesowo, rozwiązań kontraktowych.

#### **2.2.6. Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań przez Grupę Kapitałową Emitenta**

Wartość nieruchomości mieszkalnej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta mogą nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek marży realizowanej przez Grupę Kapitałową Emitenta, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Grupy Kapitałowej Emitenta. Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki świetnej znajomości rynku wrocławskiego, na którym prowadzi swoją działalność Grupa, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów, natomiast nowe projekty Grupy Emitenta przygotowywane są w taki sposób aby oferowane ceny mieszkań były konkurencyjne na rynku.

#### **2.2.7. Ryzyko związane z nabywaniem nowych działek po konkurencyjnej cenie**

Dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej Emitenta zależy w dużym stopniu od zdolności do pozyskiwania dobrych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach umożliwiających uzyskiwanie zadowalających marż. Pozyskiwanie terenów pod nowe projekty deweloperskie może być utrudnione z przyczyn takich jak: wzmożona konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania niezbędnych pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona liczba terenów z odpowiednią infrastrukturą. Czynniki wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobytemu na rynku wrocławskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów po atrakcyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadawalających marż. Ponadto Emitent dąży do nabywania gruntów pod inwestycje mające wystarczające uregulowania planistyczne oraz posiadające ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę.

#### **2.2.8. Ryzyko związane z warunkami gruntowymi**

Przed nabyciem gruntu przez spółkę wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta przeprowadzana jest analiza techniczna pozyskiwanego gruntu. Z uwagi na fizyczne ograniczenia przeprowadzanej analizy, uniemożliwiające zbadanie wszystkich technicznych aspektów nabywanego gruntu, istnieje ryzyko że w trakcie realizacji projektu deweloperskiego wystąpią nieprzewidziane czynniki, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, jak np.: poziom wód gruntowych, niestabilność warunków gruntowych oraz znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć istotny wpływ na koszty realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanym kształcie.

Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta ograniczają wystąpienie powyższego ryzyka dzięki świetnej znajomości gruntów oferowanych w ramach rynku wrocławskiego oraz przeprowadzaniu dokładnej analizy technicznej przed nabyciem gruntu.

#### **2.2.9. Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach prywatnych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces repywatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Istnieje ryzyko, że byli właściciele nieruchomości wystąpią z roszczeniami repywatyzacyjnymi dotyczącymi nieruchomości będących własnością Grupy Kapitałowej Emitenta. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Emitenta badają kwestie związane z możliwością wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia repywatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta, co może się przełożyć na wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację oraz negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta.

Należy jednakże podkreślić, że ryzyko wad prawnych nieruchomości dotyczy w małym zakresie rynku wrocławskiego, a skupia się bardziej na rynku warszawskim i krakowskim.

#### **2.2.10. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska**

Zgodnie z literą prawa podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. W przypadku Grupy Kapitałowej Emitenta ocena ryzyka powstania roszczeń odszkodowawczych, obowiązku ponoszenia kosztów rekultywacji i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty

deweloperskie. Niemniej jednak nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa Emitenta będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji terenu wynikających z zanieczyszczenia środowiska na posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta gruntach. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową oraz działalność Emitenta.

#### **2.2.11. Ryzyko związane ze specyfiką działalności deweloperskiej**

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia długoterminowych projektów (trwających od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy), natomiast zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnych odbywa się dopiero w ostatnim etapie projektu deweloperskiego tj. w momencie podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów - np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, niewypłacalności podwykonawców, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy.

Wszelkie powstałe opóźnienia mogą stanowić utrudnienie dla organizacji procesów technologicznych oraz mogą stanowić dodatkowe koszty lub utratę przychodów przez Grupę Kapitałową Emitenta. Czynniki te mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywę działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki niekorzystaniu z zewnętrznych usług generalnych wykonawców w prowadzonych projektach, co przekłada się na większą kontrolę prowadzonych projektów oraz możliwość szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Ponadto Emitent ogranicza powyższe ryzyko zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych, gdzie zaksięgowanie faktycznej sprzedaży nieruchomości mieszkalnej możliwe jest w ramach poszczególnego etapu niezależnie od zakończenia całego procesu inwestycyjnego.

#### **2.2.12. Ryzyko związane z koniunkturalnością branży**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się koniunkturalnością, w związku z którą liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego a zakończeniem projektu, uzależnionym częściowo od często przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem faktycznej budowy nieruchomości, istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia ceny sprzedaży, co powodować będzie obniżenie realizowanej marży lub poniesienie straty przez Grupę Kapitałową Emitenta. Po okresie dobrej koniunktury pojawiają się zwykle na rynku tendencje zniżkowe spowodowane niechęcią deweloperów do rozpoczynania nowych projektów ze względu na

niższe możliwe do osiągnięcia marże. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

**2.2.13. Ryzyko związane z obecnością w umowach niedozwolonych postanowień umownych oraz norm wynikających z „ustawy deweloperskiej”**

Polski Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi listę niedozwolonych postanowień umownych, które nie mogą być włączane do umów sprzedaży zawieranych pomiędzy deweloperami a nabywcami lokali mieszkalnych. Niedozwolone zapisy obejmują m.in.: postanowienia dotyczące waloryzacji cen przenoszące na nabywcę ryzyko wzrostu kosztów i materiałów budowlanych oraz usług lub zmian w zakresie obowiązującego opodatkowania, klauzule ograniczające prawo klienta do złożenia reklamacji w przypadku wykrycia wad nieruchomości po dokonaniu jej odbioru, a także postanowienia pozwalające deweloperom na przesunięcie daty zakończenia projektu bez ponoszenia odpowiedzialności względem nabywców. W przypadku gdyby niektóre postanowienia umowne między spółkami wchodzącymi w skład Grupy Kapitałowej Emitenta a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, spółka operacyjna może być narażona na ryzyko konieczności usunięcia takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w razie niedokonania takich zmian może być narażona na kary w wysokości nie przekraczającej 10% przychodów za rok poprzedni. 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwana ustawą deweloperską), która umożliwia lepsze egzekwowanie zakazu dotyczącego umieszczania niedozwolonych klauzul w umowach sprzedaży oraz chroni prawa nabywców. Ustawa deweloperska wprowadza m.in. obowiązek stosowania przez dewelopera rachunku powierniczego, na który przekazywane są wpłaty nabywców związane z konkretnym projektem deweloperskim, a wypłaty dla dewelopera mogą być dokonywane wyłącznie w celu realizacji danego projektu deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem, po stwierdzeniu przez bank prowadzący rachunek powierniczy zakończenia danego etapu projektu deweloperskiego. Oznacza to, że w określonych sytuacjach deweloper w trakcie budowy nie będzie mógł korzystać ze środków uzyskanych od nabywców lokali mieszkalnych. W takim przypadku deweloper zmuszony jest do korzystania ze środków własnych lub innych źródeł finansowania, co może mieć istotny negatywny wpływ na realizację projektu deweloperskiego.

Ponadto ustawa deweloperska nakłada na dewelopera obowiązek przygotowania prospektu informacyjnego dla potencjalnych nabywców celem umożliwienia zapoznania się z istotnymi informacjami dotyczącymi wybranej nieruchomości oraz inwestycji planowanych w najbliższej okolicy. Ważnym podkreślenia jest, że jeżeli informacje zamieszczone w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu jej podpisania nabywcy przysługuje uprawnienie do odstąpienia od umowy deweloperskiej oraz rodzi konieczność zapłaty kary umownej przez Emitenta.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez stały monitoring orzecznictwa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: „UOKiK”) oraz natychmiastowe dostosowywanie swoich zapisów kontraktowych do aktualnych tendencji orzeczniczych.

**2.2.14. Ryzyko związane z infrastrukturą**

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utilityacyjne). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej przez odpowiednie władze w ramach danego projektu deweloperskiego może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Grupę Kapitałową Emitenta mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Emitenta oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

**2.2.15. Ryzyko stosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu**

Rozwiązania technologiczne i techniczne na rynku deweloperskim charakteryzują się względną stabilnością, a ich rozwój przebiega w sposób ewolucyjny. Nie można jednakże wykluczyć zmiany stosowanych technologii np. w zakresie materiałów i komponentów czy też nowych rozwiązań konstrukcyjnych lub wprowadzenia efektywniejszych metod realizacji projektów. Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do realizacji projektów zawierających istotne wady konstrukcyjne, a ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów wykonania projektu zwłaszcza w przypadku niewykrycia błędów na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, że zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. Grupa Kapitałowa Emitenta ogranicza powyższe ryzyko poprzez dokładną i bieżącą kontrolę doboru odpowiednich materiałów przez architektów do zakładanego standardu projektu, jednakże uchybienia projektów architektonicznych oraz nieprawidłowości w technologii budowlanej mogą negatywnie wpłynąć na wynik finansowy, przepływy pieniężne, reputację Grupy Kapitałowej Emitenta. Powyższe ryzyko jest ograniczane również poprzez odbieranie od projektantów polis ubezpieczeniowych chroniących Emitenta przed ewentualnymi odszkodowaniami ze strony klientów z tytułu błędów projektowych.

**2.2.16. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

Grupa Kapitałowa Emitenta narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy Emitenta zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach zarówno funkcji inwestora jak i generalnego wykonawcy. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż, a sytuacja taka miała miejsce np. w okresie przedkryzysowym w Polsce. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa Emitenta może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej.

Emitent ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców wraz z



monitorowaniem cen materiałów budowlanych na rynku. Ze względu na swoją pozycję rynkową Grupa Kapitałowa jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwia osiągnięcie zadowalających marż. W przypadku zmaterializowania się powyższego ryzyka może ono negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wysokość realizowanej marży przez Grupę Kapitałową Emitenta.

#### **2.2.17. Ryzyko wypadków przy pracy oraz spowodowanie innych szkód**

W trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Emitenta jest odpowiedzialna za właściwe przygotowanie i utrzymanie terenu, na którym prowadzone są prace, przy jednoczesnym zapewnieniu bezpieczeństwa warunków pracy. Grupa Kapitałowa Emitenta ponosi odpowiedzialność za bezpieczeństwo własnych pracowników oraz do momentu przekazania budowy wykonawcy osób trzecich przebywających na terenie budowy. Ewentualne roszczenie związane z odszkodowaniami za wypadki na terenie, na którym Grupa Kapitałowa Emitenta realizuje projekty deweloperskie, a wnoszone przez pracowników lub osoby trzecie mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### **2.2.18. Ryzyko związane z panującymi warunkami atmosferycznymi**

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Grupa Kapitałowa Emitenta przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj lepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin księgowania przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### **2.2.19. Ryzyko dostępności finansowania**

Pomimo, że w ocenie Grupy Kapitałowej Emitenta przy uwzględnieniu środków uzyskanych z emisji Obligacji Grupa Kapitałowa Emitenta będzie posiadała wystarczające środki na sfinansowanie obecnie prowadzonej działalności, w przyszłości może się okazać konieczne pozyskanie przez Grupę Emitenta dodatkowych środków finansowych. Istnieje jednakże ryzyko, że pozyskanie finansowania będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Grupy lub Grupa Emitenta będzie mogła pozyskać dodatkowe finansowanie. Rozwój działalności Emitenta może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie przez niego środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy Grupy Kapitałowej Emitenta.

Grupa Kapitałowa Emitenta ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia Grupy na bardzo niskim poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadowalających Grupę warunkach.

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz notowaniem Obligacji w ASO Catalyst**

#### **2.3.1. Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy**

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy w dużej mierze od powodzenia realizacji założonej strategii rozwoju, a także od czynników związanych z konkurencją Emitenta, czynników prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym także czynników znajdujących się poza kontrolą Emitenta. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależą będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie ich godziwej ceny. W sytuacji nie wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, braku możliwości refinansowania zobowiązań lub braku możliwości pozyskania kapitału z innego źródła, istnieje ryzyko, że Obligacje mogą zostać wykupione w terminie późniejszym niż Dzień Wykupu lub w ogóle niewykupione i inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń wobec Spółki na drodze postępowania sądowego. W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

#### **2.3.2. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji**

Zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowi ustanowiona hipoteka na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN na nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 oraz 70/116 o łącznej powierzchni 162.919,00 (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewiętnaście) m<sup>2</sup>, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00297339/3. Biegły dokonał oszacowania wartości wymienionego wyżej przedmiotu zabezpieczenia, w formie operatu szacunkowego z dnia 27 czerwca 2014 roku, na 35.005.974,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery) PLN. Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez

Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

### **2.3.3. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Emitenta**

Zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji Emitentowi przysługuje Opcja przedterminowego wykupu całości lub Części Obligacji na żądanie własne. Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta nie może przypadać wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji Obligatariusze pozbawieni zostaną prawa do części odsetek, jakie przysługiwałyby im, gdyby Emitent nie dokonał przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne.

### **2.3.4. Ryzyko związane z przedterminowym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy o obligacjach, jeżeli Emitent nie wypełni w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 Ustawy o obligacjach, w razie likwidacji Emitenta Obligacje również podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Zgodnie z Zapisami pkt 12 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły żadne zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z zapisami pkt 12 Warunków Emisji Obligacji. Zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do żądania przedterminowego wykupu zostały również wymienione w pkt 4.4.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

W przypadku wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji istnieje ryzyko nieposiadania przez Emitenta wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

### **2.3.5. Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji.**

Istnieje ryzyko, że Obligacje serii A Emitenta nie będą przedmiotem aktywnego obrotu po ich wprowadzeniu do Alternatywnego Systemu Obrotu na Catalist. Istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami serii A na tym rynku będzie się charakteryzował niską płynnością, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić inwestorom sprzedaż bądź kupno Obligacji w dowolnym terminie po satysfakcjonującej cenie.

Ponadto, z wprowadzeniem Obligacji serii A Emitenta do alternatywnego systemu obrotu na rynek Catalist wiąże się także ryzyko wahań kursu rynkowego tych Obligacji. Kurs ten jest wypadkową

kształtowania się popytu oraz podaży na rynku, które uzależnione są od wielu czynników i trudno przewidywalnych zachowań inwestorów. Na takie zachowania wpływ mają różnego rodzaju czynniki o charakterze zewnętrznym (nie związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak ogólna koniunktura na światowych giełdach, czy zmiany czynników makroekonomicznych m.in. stopy wolnej od ryzyka oraz politycznych, a także czynniki o charakterze wewnętrznym (związane bezpośrednio z działalnością Emitenta oraz jego sytuacją finansową czy operacyjną), takie jak okresowe zmiany wyników finansowych. W przypadku znacznego wahan kursu Obligacji, ich posiadacze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zakładanego zysku.

### **2.3.6. Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta**

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z § 17c Regulaminu ASO oraz § 20b Regulaminu ASO BondSpot może nałożyć karę finansową (do wysokości 50.000 zł) na Emitenta jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążyących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalist. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów obligacji notowanych na Catalist.

### **2.3.7. Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji**

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO oraz § 13 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i § 17c ust. 5 Regulaminu ASO oraz § 14 ust. 3 i § 20b ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot :

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników.

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO oraz § 20b Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może zawiesić obrót notowaniami instrumentów finansowych Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążyących na emitentach notowanych na rynku Catalist. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie. to w szczególności obowiązki informacyjne. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na rynku Catalist.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w tym alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym



alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, na żądanie Komisji, Organizator ASO zawiesza obrót tymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc.

### **2.3.8. Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu**

Zgodnie z § 12 Regulaminu ASO oraz § 14 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta, obejmującej likwidację jego majątku lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO oraz § 20b Regulaminu ASO BondSpot, Organizator ASO może wykluczyć z obrotu instrumenty finansowe Emitenta, jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na żądanie Komisji, Organizator ASO wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

### **2.3.9. Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych**

Zgodnie art. 96 ust 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 (słownie: stu tysięcy) PLN. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji wprowadzanych do obrotu na ASO Catalyst.

### **2.3.10. Ryzyko związane ze zmianą prawa**

Warunki Emisji Obligacji podlegają przepisom prawa polskiego obowiązującego w Dacie Emisji. Nie ma pewności, co do wpływu jakichkolwiek ewentualnych postanowień sądowych lub zmiany przepisów polskiego prawa lub praktyki administracyjnej po Dacie Emisji na prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy.

### **3. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym**

#### **3.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Dokumencie Informacyjnym**

Za informacje zamieszczone w Dokumencie odpowiedzialny jest Emitent – Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu, reprezentowany przez Zarząd.

Emitent ponosi pełną odpowiedzialność za wszystkie informacje zamieszczone w niniejszym Dokumencie.

#### **3.2. Oświadczenie Emitenta**

Emitent: **Lokum Deweloper Spółka Akcyjna**  
Adres siedziby: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław  
Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska  
KRS: 0000392828  
REGON: 021677137  
NIP: 8992725235

#### **Oświadczenie Emitenta**

Oświadczam, że według mojej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, 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 ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami



Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu

LOKUM DEWELOPER S.A.  
Prezes Zarządu

Bartosz Kuźniar

#### **3.3. Oświadczenie osób działających w imieniu Autoryzowanego Doradcy**

Autoryzowany  
Doradca: **Navigator Capital S.A.**  
Adres siedziby: ul. Koszykowa 54, 00-675 Warszawa  
Adres do  
korespondencji: al. Jana Pawła II, 00-828 Warszawa  
Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska  
KRS: 0000380467  
REGON: 140531826  
NIP: 951-218-42-03

#### **Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy**

Oświadczam, że Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.) oraz że według mojej najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mi 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.



Rafał Tuzimek – Prezes Zarządu

#### **4. Dane o instrumentach finansowych wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu**

##### **4.1. Cel Emisji Obligacji**

Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.

##### **4.2. Wielkość emisji**

W ramach serii A Emitent wyemitował 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN.

##### **4.3. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji**

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji równa była jej wartości nominalnej i wyniosła 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN.

##### **4.3a. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w par. 10 Załącznika Nr 4 do Regulaminu ASO**

Poniżej zamieszczono podstawowe informacje dotyczące przebiegu przeprowadzanej oferty Obligacji.

Daty rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży:	10.10-16.10.2014 r.
Daty przydziału instrumentów finansowych:	17.10.2014 r.
Liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą:	30.000 obligacji serii A Emitenta
Stopa redukcji:	1,25 %
Liczby instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży:	30.000 obligacji serii A Emitenta
Ceny, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane):	1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach:	44
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach:	44

Subemitenci:

Koszty, które zostały zaliczone do kosztów emisji

Rozliczenie tych kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta

Brak

Łącznie: 138 tys. PLN, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 128 tys. PLN,
- wynagrodzenie subemitentów: 0 PLN
- przygotowanie Dokumentu Informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10 tys. PLN,
- promocja oferty: 0 PLN.

Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty, które Spółka mogła jednoznacznie przypisać do emisji obligacji zostaną uwzględnione w wartości początkowej obligacji. Koszty te, razem z kosztami odsetkowymi, w przypadku przeznaczenia środków z obligacji na finansowanie projektów deweloperskich, zwiększają koszty wytworzenia inwestycji. W pozostałych przypadkach ujmowane są w kosztach finansowych i obciążają wynik finansowy okresu.

#### **4.4. Warunki wykupu Obligacji**

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. dniu 17 października 2017 roku, poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

Uprawnionymi do otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, tj. szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu – 9 października 2017 roku.

##### **4.4.1. Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

##### **Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego**

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie na sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona

zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty,

przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

#### **Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta**

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części, jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

#### **Egzekucja**

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

#### **Zabezpieczenie**

Brak ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 14 niniejszych Warunków Emisji, w terminie trzech miesięcy od Dnia Emisji.

#### **Zmiana kontroli**

Pan Dariusz Olczyk, kontrolujący w Dniu Emisji Akcjonariuszy, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów w kapitale Emitenta.

#### **Wykluczenie obligacji z obrotu w ramach ASO Catalyst**

Wykluczenie przez organizatora ASO Catalyst jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO Catalyst, jeżeli jakiegokolwiek obligacje Emitenta zostaną uprzednio wprowadzone do obrotu w ramach ASO Catalyst.

#### **Umowa z Administratorem Hipoteki**

Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki:

- a) okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od wystąpienia takiego naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa,

- b) zostanie rozwiązana i w ciągu 30 dni od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązanej umowy,
- c) zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

#### **Niewypłacalność**

- a) Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- b) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- c) Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało Postępowanie Naprawcze lub inne równorzędne postępowanie.
- d) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego.

Szczegółowe informacje na temat trybu, warunków i terminów korzystania z opcji zawarte zostały w pkt 12.2 – 12.8 Warunków Emisji Obligacji.

#### **4.4.2. Opcja przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta**

Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.

Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi,
- c) Dzień Ustalenia Praw.

Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.

Kwota na jedną Obligację, w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o dodatkową premię opisaną poniżej oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).

Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od numeru Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w wysokości określonej w poniższej tabeli:

Wysokość premii:	Numer Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta:
1,00 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	3
0,75 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	4
0,50 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	5
0,25 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	6

Skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst. Przewidywany okres zawieszenia obrotu Obligacjami rozpocznie się na 3 dni robocze przed Dniem Ustalenia Praw i zakończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje Organizator ASO na wniosek Emitenta, złożony najpóźniej na cztery dni robocze przed planowanym zawieszeniem obrotu.

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

#### 4.5. Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (włącznie). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.

Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = (\text{Stawka Referencyjna} + \text{Marża}) \times \frac{\text{Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

Stawka Referencyjna ustalana będzie dla każdego okresu w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu. Jeżeli dla danego Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu nie jest możliwe ustalenie Stawki Referencyjnej to zostanie ona ustalona w wysokości ostatniej dostępnej Stawki Referencyjnej. Stawką Referencyjną obligacji jest WIBOR dla depozytów o długości 6 miesięcy.

Stawka Referencyjna dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 2,21 % (słownie: dwa i dwadzieścia jeden dziesiątych procenta) w skali roku, natomiast Marża dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 3,80 % (słownie: trzy i osiem dziesiątych procenta) w skali roku.

#### Zmiana Marży

Marża ulegnie zmianie począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu przez Emitenta informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z pkt 11.2.6 Warunków Emisji, zgodnie z zasadami przekazanymi w poniższej tabeli:

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej (dalej „W”)	Marża
$W < 0,5$	3,80 % w skali roku
$0,5 \leq W < 0,7$	4,30 % w skali roku
$W \geq 0,7$	4,80 % w skali roku

Zmieniona wysokość Marży będzie obowiązywała począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z pkt 11.2.6 Warunków Emisji, jeżeli wpłynie ona na zmianę wartości Marży, do momentu rozpoczęcia Okresu Odsetkowego następującego po publikacji przez Emitenta wyliczeń wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z pkt 11.2.6 Warunków Emisji, które spowodują zmianę Marży zgodnie z powyższą tabelą. Dla uniknięcia wątpliwości Marża w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa niż Marża w danym Okresie Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Dźwigni Finansowej ulegnie obniżeniu zgodnie z zapisami powyższej tabeli. Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej będzie publikowana przez Emitenta wraz z publikacją Sprawozdań Finansowych.

#### Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Wysokości Kuponu	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2014-10-08	2014-10-17	2015-04-09	2015-04-17	183
2	2015-04-09	2015-04-18	2015-10-08	2015-10-16	182
3	2015-10-08	2015-10-17	2016-04-08	2016-04-18	185
4	2016-04-08	2016-04-19	2016-10-07	2016-10-17	182
5	2016-10-07	2016-10-18	2017-04-07	2017-04-18	183



6	2017-04-07	2017-04-19	2017-10-09	2017-10-17	182
---	------------	------------	------------	------------	-----

### **Płatności z Obligacji**

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych.

### **4.6. Wysokość i formy zabezpieczenia Obligacji oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje emitowane były jako niezabezpieczone.

W związku z dojściem emisji Obligacji do skutku, zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpiło poprzez wpisanie przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w dniu 05.11.2014 roku hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, tj. spółki Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN na nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 oraz 70/116 o łącznej powierzchni 162.919,00 (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewiętnaście) m<sup>2</sup>, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00297339/3.

Ww. przedmiot zabezpieczenia nie jest obciążony hipoteką na rzecz osób trzecich.

Emitent zawarł z Administratorem Hipoteki w dniu 9 października 2014 roku umowę o ustanowienie administratora hipoteki.

Właścicielem wskazanej powyżej nieruchomości jest spółka zależna Emitenta: Olczyk Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego

Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000525629, powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą: Olczyk Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000360741.

Biegły dokonał oszacowania wartości wymienionego wyżej przedmiotu zabezpieczenia, w formie operatu szacunkowego z dnia 27 czerwca 2014 roku, na 35.005.974,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery) PLN. Wycena przedmiotu zabezpieczenia umieszczona została w pkt 8.5 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

### **4.7. Szacunkowe dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Na dzień 30 września 2014 roku szacunkowa jednostkowa wartość zobowiązań Emitenta wynosi 11.260.035,32 PLN (słownie: jedenaście milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy trzydzieści pięć złotych trzydzieści dwa grosze) z czego 490.941,69 PLN (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) to zobowiązania krótkoterminowe, natomiast 10.769.093,63 PLN (słownie: dziesięć milionów siedemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt trzy grosze) to zobowiązania długoterminowe. Całość jednostkowych zobowiązań długoterminowych oraz część zobowiązań krótkoterminowych Emitenta stanowią zobowiązania wobec podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta, w tym głównie pożyczki udzielone Emitentowi przez te podmioty.

Ze względu na specyfikę branży deweloperskiej oraz rosnącą skalę działalności, Emitent nie ma możliwości precyzyjnego określenia przyszłych wartości zobowiązań Grupy Emitenta. Poziom zobowiązań Grupy Emitenta uzależniony jest od ilości, czasu trwania i stopnia zaawansowania prowadzonych projektów deweloperskich. Emitent planuje systematycznie zwiększać skalę prowadzonej działalności, co może wymagać zwiększenia wartości zobowiązań Grupy Emitenta. Należy również podkreślić, że możliwe rozszerzenie geograficzne działalności Grupy Emitenta na rynek krakowski oraz warszawski wraz z koniecznością funkcjonowania w ramach ustawy deweloperskiej mogą prowadzić do zaciągnięcia przez Spółkę dodatkowych zobowiązań finansowych. Decyzje o zaciągnięciu dodatkowych zobowiązań finansowych Emitenta podejmowane będą, tak by nie zagrozić obsłudze zobowiązań przez Emitenta, a w szczególności nie przekroczyć wskaźników finansowych określonych w Warunkach Emisji. Emitent oraz Grupa Emitenta utrzymywać będzie wartość zobowiązań na poziomie bezpiecznym i adekwatnym do skali prowadzonej działalności.



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

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym nie został przyznany rating.

**4.9. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych**

Obligatariuszom przysługuje opcja przedterminowego wykupu Obligacji na ich żądanie, która została szczegółowo opisana w pkt 4.4.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

**4.10. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi Dokumentem Informacyjnym**

Zamieszczone w niniejszym Dokumentcie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usługi doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

**4.10.1. Podatek od osób prawnych**

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2011 r., Nr 74, poz. 397, z późn. zm.) („Ustawa PDOPr). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy stawka podatku wynosi 19% podstawy opodatkowania.

**4.10.2. 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 PDOPr, 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 PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

**4.10.3. Podatek od osób fizycznych**

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku osobowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307, z późn. zm.) („Ustawa PDOFiz). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

**4.10.4. Opodatkowanie osób fizycznych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych**

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 PDOFiz). 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 Ustawy o PDOFiz, jest:

- a) 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,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 1 lit. b Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,

- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f pkt 1 lub art. 23 ust. 1 pkt 38,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 albo 9a a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

- osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobraenie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### **4.10.5. Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PODOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PODOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

#### **4.10.6. Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz 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.

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

#### **4.10.7. Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi 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 np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) 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.

W innych przypadkach 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 podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z 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 dokonania transakcji.

**4.10.8. Odpowiedzialność płatnika podatku**

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobraný lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

## 5. Dane o Emitencie

### 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi adresowymi, identyfikatorem właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer właściwej identyfikacji podatkowej

Pełna nazwa: **Lokum Deweloper Spółka Akcyjna**  
Adres siedziby: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław  
Kraj siedziby: Rzeczpospolita Polska  
Forma prawna: Spółka akcyjna  
Sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000392828  
REGON: 021677137  
NIP: 8992725235  
Tel.: (48) 71 796 66 66  
Fax: (48) 71 796 66 81  
Strona www: [lokumdeweloper.pl](http://lokumdeweloper.pl)  
e-mail: [info@lokumdeweloper.pl](mailto:info@lokumdeweloper.pl)

### 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Czas trwania Emitenta nie jest oznaczony.

### 5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności na podstawie Kodeksu spółek handlowych i innych właściwych przepisów.

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

Lokum Deweloper S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 11 sierpnia 2011 r. Sądem, który wydał postanowienie o wpisie do KRS był Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia jakiegokolwiek organu.

#### 5.4.1. Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania żadnego zezwolenia, licencji lub zgody.

## 5.5. Krótki opis historii Emitenta

- 2002
- Rejestracja spółki Olczyk Sp. z o. o., która otrzymała nr KRS 0000116704. Spółka jest komplementariuszem większości spółek Grupy Lokum Deweloper.
- 2004
- Jednoosobowa działalność gospodarcza Pana Dariusza Olczyka rozszerzyła przedmiot działalności o branżę budowlaną. Pierwszy projekt budowlany polegał na generalnej modernizacji i adaptacji budynku przy ul. Sycowskiej we Wrocławiu (Psie Pole) w celu stworzenia 48 lokali mieszkalnych. Budynek został oddany do użytku na przełomie roku 2004/2005.
- 2005
- Rozpoczęcie działalności w ramach spółki Olczyk Sp. z o. o. Sp. k. (W dniu 06.10.2005 roku w Kancelarii Notarialnej za rep. A nr 11146/05 została zawarta umowa spółki komandytowej pod firmą: Telnet Sp. z o. o. Sp. k. Powołana spółka komandytowa została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000243967. Kolejno w dniu 13.01.2006 roku spółka zmieniła firmę na Telnet Sp. z o. o. – Mosiężna- Spółka komandytowa. Dnia 20.03.2009 roku Spółka zmieniła firmę na Telnet Sp. z o. o. Lokum Spółka komandytowa. W dniu 24.08.2009 roku Sąd Rejestrowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu zarejestrował przekształcenie Spółki komandytowej w komandytowo-akcyjną, która zaczęła działać pod firmą Olczyk Sp. z o. o. Lokum S.K.A. Spółka otrzymała nr KRS 0000328183. Następnie w dniu 31.12.2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum spółka komandytowa – akcyjna w spółkę komandytową, która otrzymała nr KRS 0000492522)
  - Realizacja inwestycji „Lokum Mosiężna” oraz „Lokum Siechnice”
- 2006
- Rejestracja spółki Telnet Sp. z o. o. -Projekt - Sp. k., która obecnie występuje pod firmą Olczyk Sp. z o. o. Lokum 5 Sp. k. (po przekształceniach, zarejestrowana pod nr KRS 0000524849)
- 2008
- Rozpoczęcie inwestycji „Lokum Wojszyce” – niemal 12 tys. m<sup>2</sup> PUM oraz ponad 200 lokali mieszkalnych w ramach spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 2 Sp. k. (po przekształceniach, od dnia 01.10.2014 roku jest spółką występującą ponownie pod firmą Olczyk Sp. z o. o. Lokum 2 spółka komandytowa, która jest zarejestrowana pod nr KRS 0000525733)
- 2009
- Powstanie FORUM XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego, który został wpisany do rejestru funduszy pod numerem księgi rejestrowej RFi 454, konsolidującego spółki operacyjne w celu optymalizacji podatkowej
- 2010
- Rejestracja spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 3 S.K.A. (w dniu 01.10.2014 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki w spółkę komandytową, która otrzymała nr KRS 0000525629)
  - Zakończenie 3 projektów deweloperskich o łącznej PUM przekraczającej 8,7

- tys. m<sup>2</sup>
- Rejestracja spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 4 S.K.A. (w dniu 02.12.2013 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki w spółkę komandytową, która otrzymała nr KRS 0000488864)
  - Rejestracja spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 6 S.K.A. (w dniu 01.10.2014 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki w spółkę komandytową, która otrzymała nr KRS 0000525384)
- 2011
- Powstanie Lokum Deweloper S.A. będącej jednostką dominującą Grupy Lokum Deweloper
  - Rozpoczęcie inwestycji „Lokum Di Trevi” oraz „Lokum Da Vinci” – największych projektów w historii Grupy
  - Zakończenie 5 projektów deweloperskich o łącznej PUM przekraczającej 18,5 tys. m<sup>2</sup>
  - Rejestracja spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 7 S.K.A. w ramach Grupy Lokum Deweloper (w dniu 01.10.2014 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki w spółkę komandytową, która otrzymała nr KRS 0000525765)
- 2012
- Osiągnięcie ponad 84 mln PLN przychodów ze sprzedaży przy EBITDA przewyższającej 13 mln PLN
- 2013
- Zakup gruntu przy ul. Litomskiej i rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Lokum Viva”, w ramach spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 7 Sp. k.
  - Zakończenie 2 projektów deweloperskich o łącznej PUM niemal 15 tys. m<sup>2</sup> oraz liczbie lokali mieszkalnych przekraczającej 340
  - Osiągnięcie ponad 100 mln PLN przychodów ze sprzedaży przy EBITDA przewyższającej 23 mln PLN
  - Rekordowa sprzedaż mieszkań w historii Grupy na poziomie 334 lokali
  - Zakup kolejnego gruntu przy ul. Ks. Czesława Klimasa i rozpoczęcie przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 3 Sp. k.
  - Rejestracja spółki Olczyk Sp. z o. o. LD S.K.A., która otrzymała nr KRS 0000476517.
- 2014
- Zakup gruntu pod inwestycję „Lokum Victoria”, w ramach której powstać ma 515 lokali o łącznej powierzchni PUM przekraczającej 28 tys. m<sup>2</sup> oraz rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 5 Sp. k.
  - Rejestracja spółki LD Sp. z o. o., która otrzymała nr KRS 0000516699.

- Emisja obligacji serii A w kwocie 30 mln PLN
- Podejmowanie działań pozwalających utrzymać obecną optymalizację podatkową

#### **5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia**

Na dzień sporządzenia Dokumentu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 3.000.000,00 PLN i jest w pełni opłacony. Kapitał zakładowy jest podzielony na 15.000.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda, w tym:

- 500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
- 1.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
- 2.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
- 2.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
- 3.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
- 4.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B6.

Zgodnie z art. 396 § 1 KSH w Spółce należy utworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za każdy rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego.

Zgodnie ze skonsolidowanym bilansem Grupy Kapitałowej Emitenta na dzień 30.06.2014 r. wartość kapitałów własnych Grupy Emitenta wynosiła ogółem 132 445 tys. PLN.

#### **Tab. Kapitały własne Grupy (tys. PLN)**

<b>Kapitał własny</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2014</b>
Kapitał podstawowy	3 000	3 000	3 000
Pozostałe kapitały	28 739	25 916	19 817
Zysk / strata z lat ubiegłych	59 910	72 191	98 397
Zysk / strata roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9 684	20 366	10 117
Udziały niedające kontroli	1 661	2 074	1 114
<b>Razem</b>	<b>102 994</b>	<b>123 547</b>	<b>132 445</b>

*Źródło: Emitent.*

#### **5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego w Spółce nie występuje nieopłacony kapitał zakładowy.



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

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

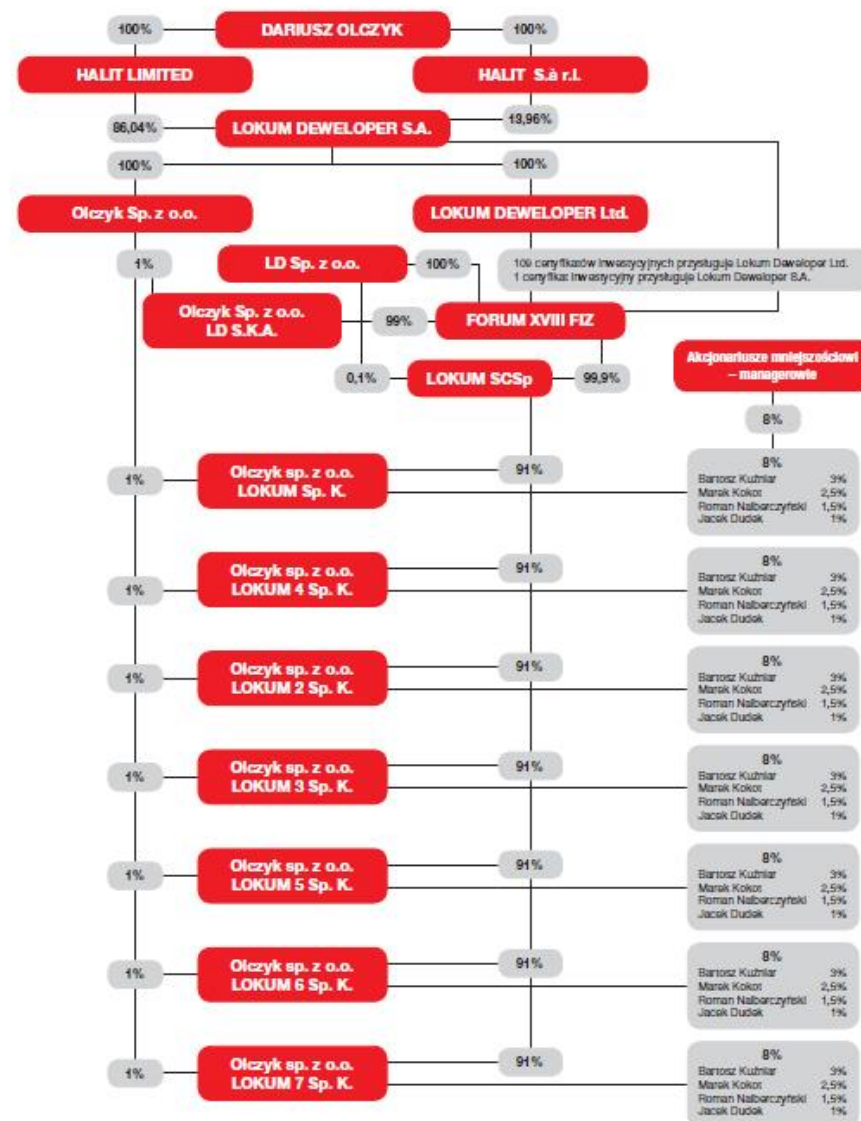
5.9. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na rynkach zorganizowanych.

W związku z instrumentami finansowymi Spółki nie były nigdy wystawiane kwity depozytowe.

5.10. Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta, w podziale na segmenty działalności.

**Rys. Schemat Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper**



Źródło: Emitent.



W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper wchodzi następujące spółki:

1. Lokum Deweloper S.A. (Emitent) – podmiot dominujący Grupy. Prowadzi działalność holdingową.
2. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Komplementariusz spółek operacyjnych Grupy Lokum Deweloper.
3. Lokum Deweloper Ltd. zarejestrowana z siedzibą na Cyprze, Larnaca, P.C. 6018, Afentrika Court, Office 2, Afentrikas 4. Spółka została zarejestrowana w sierpniu 2011 roku.
4. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LD S.K.A. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Przedmiotem działalności spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich.
5. LD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Spółka powstała w lipcu 2014 roku w celu zarządzania spółką Lokum SCSp, utworzoną zgodnie z prawem luksemburskim.
6. FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie przy ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod numerem księgi rejestrowej RFI 454.
7. Lokum SCSp (société en commandite spéciale), spółka utworzona zgodnie z prawem luksemburskim, z siedzibą w Luksemburgu, adres: Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg, wpisana do Rejestru Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807. Spółka została zarejestrowana w sierpniu 2014 roku.
8. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Przedmiotem działalności spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich.
9. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 2 Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Przedmiotem działalności spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich.
10. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Posiada grunty pod zabudowę mieszkaniową we Wrocławiu przy ul. Klimasa oraz na Ratyniu i rozpoczęła proces inwestycyjny związany z kolejnym przedsięwzięciem deweloperskim Grupy Lokum Deweloper.
11. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Przedmiotem działalności spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich.
12. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 5 Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Przedmiotem działalności spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich.
13. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 6 Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław.
14. Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 7 Sp. k. zarejestrowana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Przedmiotem działalności spółki jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich.

Emitent nie posiada innych podmiotów zależnych.

#### **5.11. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne**

##### **5.11.1. Powiązania pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta**

W skład zarządu spółki wchodzi Prezes Zarządu – Bartosz Kuźniar, który nie jest powiązany z Emitentem. W skład Rady Nadzorczej wchodzi Dariusz Olczyk, Sylwia Olczyk oraz Jan Olczyk. Dariusz Olczyk i Sylwia Olczyk są małżeństwem, natomiast Jan Olczyk jest ich wspólnym synem. Tylko Dariusz Olczyk powiązany jest z Emitentem w ten sposób, iż spółce Halit S.à r.l., Société à responsabilité limitée oraz spółce Halit Limited przysługują akcje Emitenta, natomiast Dariusz Olczyk jest jedynym udziałowcem Halit S.à r.l i Halit Limited.

##### **5.11.2. Powiązania pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta**

Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta jest jedynym udziałowcem spółki Halit S.à r.l. oraz Halit Limited, które to spółki są jedynymi akcjonariuszami Emitenta. Relacje między Członkami Rady Nadzorczej zostały opisane w pkt 5.11.1. niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

##### **5.11.3. Powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)**

Nie są znane jakiegokolwiek powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów Emitenta i znaczącymi akcjonariuszami a Autoryzowanym Doradcą oraz osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i kontrolnych.

**5.12. Podstawowe informacje o podstawowych 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**

**5.12.1. Opis działalności prowadzonej przez Emitenta**

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność deweloperską na terenie Wrocławia i w jego bezpośredniej okolicy. W ramach poszczególnych projektów deweloperskich, realizowanych bezpośrednio przez spółki celowe wchodzące w skład Grupy Lokum Deweloper, oferowane są następujące rodzaje lokali: mieszkania o podwyższonym standardzie, mieszkania popularne, mieszkania w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, lokale usługowe.

Mieszkania zakwalifikowane do grupy lokali o podwyższonym standardzie zlokalizowane są w prestiżowych dzielnicach miasta z dobrym skomunikowaniem z pozostałą częścią Wrocławia. Do głównych charakterystyk tych mieszkań należą: wysoka jakość wykończenia, większy metraż poszczególnych lokali, mała liczba mieszkań na kondygnacji, duże tarasy i balkony, więcej niż jedno miejsce parkingowe na mieszkanie, wyposażenie w windy, sieć placówek handlowo-usługowych. Jednocześnie tereny wspólne na osiedlu są starannie wykończone i zagospodarowane, co daje efekt w postaci tzw. miasta ogrodu.

Mieszkania popularne to kategoria lokali najczęściej oferowanych przez Grupę Kapitałową w ramach realizowanych projektów deweloperskich. Mieszkania te najczęściej znajdują się w mniej reprezentatywnych lokalizacjach niż lokale o podwyższonym standardzie, jednakże są one również odpowiednio skomunikowane z pozostałymi częściami Wrocławia i charakteryzują się standardowym wykończeniem oraz cechują się optymalną funkcjonalnością w stosunku do ich powierzchni użytkowej. W segmencie tym występuje zabudowa, która charakteryzuje się większą ilością mieszkań w klatkach i na kondygnacjach budynku niż w zabudowie apartamentowej. Standard części wspólnych w segmencie popularnym realizowanym przez Grupę Kapitałową jest wyższy od przeciętnej rynkowej.

Lokale usługowe są traktowane jako dodatkowe obiekty oferowane przez Grupę Kapitałową w ramach realizowanych projektów deweloperskich. Mają one przeznaczenie głównie handlowe i usługowe.

Poza prowadzeniem działalności w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, Grupa Kapitałowa oferuje swoje usługi w obszarach powiązanych z główną działalnością operacyjną, do których należą m.in. usługi wykańczania wnętrz oraz serwis gwarancyjny i pogwarancyjny

**5.12.2. Proces realizacji projektów deweloperskich Grupy Lokum Deweloper**

Zadania w ramach poszczególnych faz przygotowania, realizacji oraz sprzedaży projektów deweloperskich są dzielone pomiędzy Emitenta oraz Spółki Celowe.

Rolą Emitenta jest:

- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz dotyczących nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- wybór koncepcji architektonicznej projektów deweloperskich, współpraca z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- prowadzenie negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskiwanie alternatywnych źródeł finansowania do finansowania bankowego;
- pozyskiwanie podwykonawców robót budowlanych;
- sprawowanie funkcji nadzorczych i zarządczych, w tym w zakresie nadzoru technicznego, nad projektami deweloperskimi realizowanymi przez Spółki Celowe obejmujących m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawidłowości;
- prowadzenie działań marketingowych oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz Spółek Celowych.

Rolą Spółek Celowych jest:

- nabywanie nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich;
- prowadzenie działalności operacyjnej (Spółki Celowe są podmiotami praw i obowiązków, które wynikają z realizacji projektów deweloperskich);
- pozyskanie finansowania na realizację projektów deweloperskich.

**Pozyskiwanie gruntów pod projekty deweloperskie**

Kluczowym czynnikiem wpływającym na udane przeprowadzenie projektu deweloperskiego i wygenerowanie wysokiej marży jest umiejętność wyszukiwania i identyfikowania atrakcyjnych lokalizacyjnie i cenowo nieruchomości gruntowych o odpowiednich charakterystykach. Emitent przeprowadza szczegółowe analizy interesujących nieruchomości gruntowych, w ramach których weryfikowane są kluczowe parametry nieruchomości, w tym: analiza gruntu, plany zabudowy, możliwy do osiągnięcia poziom PUM, analiza opłacalności potencjalnej inwestycji. Po uzyskaniu pozytywnych wyników analiz rozpoczynane są negocjacje cenowe, po których podpisana jest umowa przedwstępna. Umowa przedwstępna podpisana jest przez Spółką Celową, która będzie prowadziła konkretny projekt deweloperski.

**Ocena wykonalności projektu**

Podczas dokonywania analizy projektów, Emitent w szczególności ocenia możliwości wykonalności projektu deweloperskiego. Na analizy te składają się m.in.: analiza geotechniczno-geologiczna, analiza środowiskowa, analiza infrastruktury (media, drogi itp.), analiza otoczenia gruntu i jego wpływ na atrakcyjność nieruchomości (istnienie zakładów przemysłowych, natężenie hałasu itp.), analiza formalno-prawna nieruchomości, analiza dostępności źródeł finansowania, analiza efektywności ekonomicznej inwestycji. Wyniki analiz są podstawą do podjęcia przez Zarząd Emitenta decyzji o nabyciu danego gruntu i realizacji projektu deweloperskiego.

## **Projekt architektoniczny, pozwolenia budowlane**

Emitent jest odpowiedzialny za zapewnienie projektu architektonicznego. W tym celu Emitent współpracuje z zewnętrznymi architektami, którym zleca jest przygotowanie odpowiednich projektów. Projekty architektoniczne przygotowywane są w oparciu o założenia przedstawione przez Emitenta. Przygotowanie projektu architektonicznego trwa zazwyczaj kilka miesięcy. Emitent współpracuje również z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych na realizację projektów deweloperskich.

## **Finansowanie**

Emitent współpracuje z bankami, w celu pozyskania finansowania dla projektów deweloperskich i pośredniczy pomiędzy tymi instytucjami a odpowiednimi Spółkami Celowymi. Emitent, jako podmiot zajmujący się kontaktem z bankami, przedstawia im biznesplany, projekcje finansowe i inne dokumenty oraz analizy odnoszące się do poszczególnych projektów deweloperskich. Emitent uczestniczy również w negocjacjach z bankami dotyczących zasad i warunków zaciągnięcia finansowania dłużnego. Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Grupa Emitenta ma podpisane umowy kredytowe dotyczące finansowania prowadzonych projektów deweloperskich, jednakże żaden z podmiotów wchodzących w skład Grupy Emitenta nie korzysta z dostępnego finansowania bankowego.

Poza instytucjami bankowymi Grupa Kapitałowa finansuje projekty deweloperskie również za pomocą obligacji, pożyczek wewnątrzgrupowych, pożyczek od Znacznych Akcjonariuszy, zatrzymanych zysków netto, a także częściowo z wpłat klientów. Emitent rozważa również w przyszłości pozyskanie kapitału w formie emisji akcji.

## **Budowa**

Działalność operacyjna związana z budową lokali mieszkalnych jest bezpośrednio realizowana poprzez Spółki Celowe, które są podmiotami praw i obowiązków wynikających z realizowanych projektów deweloperskich. Emitent, na podstawie osobnych umów z poszczególnymi Spółkami Celowymi, świadczy usługi nadzoru budowlanego, a także zajmuje się wyszukiwaniem poszczególnych podwykonawców, prowadzi z nimi negocjacje i zawiera finalne umowy. Katalog firm współpracujących obejmuje około 50 podwykonawców i jest on stosunkowo niezmienny.

Wyłonienie podwykonawcy na prace budowlane odbywa się na podstawie analizy przedstawionych ofert. O wyborze najkorzystniejszej oferty decydują m.in. takie czynniki jak: cena, jakość, terminy oraz dotychczasowe doświadczenie we współpracy z danymi podwykonawcami. Kontrakty na kolejne etapy prac przy danym projekcie deweloperskim zawierane są stopniowo, w miarę postępu prac budowlanych. Typowe umowy z podwykonawcami zawierają szczegółowy harmonogram prac, planowany termin zakończenia realizacji, kary umowne za błędy i opóźnienia, postanowienia gwarancyjne i inne. Każdorazowo Emitent wymaga dostarczenia kaucji będących zabezpieczeniem odpowiedniego wykonania zlecenia, które są zwalniane etapowo, aż do wygaśnięcia terminów gwarancji lub rękojmi. Grupa Kapitałowa posiada stosunkowo szerokie grono podwykonawców, które zapewnia odpowiedni stopień dywersyfikacji, eliminując tym samym ryzyko uzależnienia się od konkretnego podwykonawcy.

Spółki z Grupy dokonują we własnym zakresie zakupów materiałów podstawowych (bloczki betonowe, beton, stal), które są wykorzystywane na etapie stanu surowego budynków. Przy wspomnianych zakupach Spółki Celowe korzystają z oferty kilku dostawców. Zakup materiałów specjalistycznych służących do robót wykończeniowych oraz stolarki okiennej i drzwiowej leży po stronie podwykonawców.

W każdym etapie budowy Emitent nadzoruje prace związane z robotami budowlanymi w tym w zakresie nadzoru technicznego. Ponadto, okresowo zatrudniani są zewnętrzni inspektorzy nadzoru, którzy dodatkowo kontrolują poprawność wykonanych robót.

Dla wszystkich prowadzonych projektów deweloperskich Grupa Emitenta pełni funkcję Generalnego Wykonawcy, co przekłada się na znaczne oszczędności i zwiększenie rentowności prowadzonych projektów.

## **Sprzedaż i marketing**

Emitent jest odpowiedzialny za działania marketingowe i sprzedaż wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych. Działania w tym zakresie obejmują głównie przeprowadzanie kampanii reklamowych, informowanie klientów o danym projekcie deweloperskim, prowadzenie biura sprzedaży, prowadzenie negocjacji z klientami, zawieranie umów sprzedaży lokali z klientami i inne związane z tym czynności.

Proces promocji projektu deweloperskiego rozpoczyna się w momencie uzyskania pozwolenia na budowę i po zatwierdzeniu dokumentacji technicznej. W zależności od sytuacji rynkowej i szybkości sprzedaży mieszkań w ramach danego projektu deweloperskiego, nakłady na promocję są stopniowo zwiększane lub zmniejszane i spadają do minimalnych wartości po sprzedaży ostatniego lokalu w ramach danego projektu. Do promocji Emitent wykorzystuje głównie działania reklamowe i PRowe – witrynę internetową, reklamę zewnętrzną, reklamę prasową, reklamę internetową, social media, media relations, katalogi i foldery, makiety inwestycji, udział w targach nieruchomości, organizowanie dni otwartych, prezentację lokalu wzorcowego, programy partnerskie, oferowanie promocji, rabatów lub nagród rzeczowych wspierających podejmowanie decyzji zakupowych.

Grupa Kapitałowa prowadzi sprzedaż poprzez profesjonalny salon sprzedaży zlokalizowany w centrum Wrocławia, co pozwala na wykreowanie określonego prestiżu marki jak również zapewnia łatwy dostęp dla zainteresowanych klientów. Dodatkowo na każdej budowie zlokalizowane są biura obsługi klienta. Dział sprzedaży jest tworzony w oparciu o własne zaplecze kadrowe, natomiast wsparciem dodatkowym są renomowane podmioty działające na rynku obrotu nieruchomościami oraz w segmencie doradztwa finansowego. Pracownicy działu sprzedaży są odpowiednio wyszkoleni i posiadają wiedzę z zakresu m.in. budownictwa, prawa budowlanego, prawa dotyczącego obrotu nieruchomościami, finansów ze szczególnym uwzględnieniem wiedzy na temat kredytów hipotecznych (technik sprzedaży ze szczególnym uwzględnieniem specyfiki rynku deweloperskiego). Zewnętrznymi partnerami handlowymi są doświadczone firmy, których zasięg działania obejmuje cały

kraj. Spółki Celowe współpracują również z kilkunastoma mniejszymi firmami działającymi w branży pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Współpraca z wiarygodnym partnerem w zakresie doradztwa kredytowego pozwala na budowanie większego zaufania do dewelopera poprzez potwierdzenie jego wiarygodności w bankach, w których procedowane są wnioski kredytowe.

Poziomy cen oferowanych mieszkań wyznaczane są w oparciu o warunki rynkowe oraz stopień zaawansowania robót.

Ukończenie projektu i przekazanie lokali

Po zakończeniu ostatniego etapu budowy Emitent dokonuje, na rzecz Spółek Celowych, odbioru robót budowlanych. Pracownicy Emitenta kontrolują jakość wykonanych prac i ewentualnie zgłaszają zastrzeżenia, które zostają przekazane wykonawcom. Następnie przygotowujemy jest wniosek do właściwych organów administracji budowlanej o pozwolenie na użytkowanie, co jest warunkiem koniecznym uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali. Od tego momentu sukcesywnie przenoszone jest prawo własności na docelowych właścicieli nieruchomości.

Grupa Kapitałowa w ramach kompleksowej oferty proponuje także usługi wykończenia i aranżacji wnętrz sprzedanych lokali, a także zapewnia serwis gwarancyjny i pogwarancyjny.

5.12.3. Projekty deweloperskie Grupy Lokum Deweloper

Do dnia sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Grupa kapitałowa zrealizowała około 20 projektów deweloperskich w 6 lokalizacjach we Wrocławiu i jego najbliższych okolicach. W ramach zrealizowanych projektów Grupa Lokum Deweloper oddała do użytku ponad 2000 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni PUM przekraczającej 110 tys. m².

Obecnie Grupa Lokum Deweloper realizuje 5 projektów deweloperskich, w ramach których oddane do użytku zostanie 669 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni PUM przekraczającej 38 tys. m². W ramach posiadanych gruntów Grupa Lokum Deweloper planuje przeprowadzenie jeszcze 4 projektów deweloperskich, w ramach których oddane do użytku zostanie 659 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni PUM przekraczającej 35 tys. m².

Mapa 1 Lokalizacja projektów deweloperskich Grupy Lokum Deweloper



Źródło: Emitent

Wybrane zrealizowane projekty deweloperskie Grupy Lokum Deweloper

Nazwa projektu	Lokum Mosiężna BIS
Lokalizacja	Wrocław, ul. Mosiężna
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w odległości ok. 3 km od centrum Wrocławia
Liczba etapów	5
Rozpoczęcie projektu	2007-06-06
Zakończenie projektu	2011-05-08
Liczba lokali	303
Liczba lokali sprzedanych (akty)	303
Przybliżona łączna PUM	15 596

Źródło: Emitent

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Siechnice</b>
Lokalizacja	Siechnice, ul. Graniczna/Włociańska
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w jednorodzinnej zabudowie szeregowej w odległości ok. 13 km od centrum Wrocławia
Liczba etapów	3
Rozpoczęcie projektu	2007-07-10
Zakończenie projektu	2011-07-21
Liczba lokali	159
Liczba lokali sprzedanych (akty)	159
Przybliżona łączna PUM	11 129

*Źródło: Emitent*

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Wojszyce</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Klasztorna
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy - Krzykach
Liczba etapów	3
Rozpoczęcie projektu	2008-10-17
Zakończenie projektu	2011-10-20
Liczba lokali	203
Liczba lokali sprzedanych (akty)	202
Przybliżona łączna PUM	11 766

*Źródło: Emitent*

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Wojszyce Szeregi i Bliźniaki</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Klasztorna
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę domów w zabudowie szeregowej oraz bliźniaczej w atrakcyjnej dzielnicy Krzyki
Liczba etapów	1
Rozpoczęcie projektu	2008-10-17
Zakończenie projektu	2012-11-12
Liczba lokali	52
Liczba lokali sprzedanych (akty)	44
Przybliżona łączna PUM	7 100

*Źródło: Emitent*

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Di Trevi I-IV</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Klimasa
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy - Krzykach
Liczba etapów	4
Rozpoczęcie projektu	2011-01-03
Zakończenie projektu	2014-03-07
Liczba lokali	655
Liczba lokali sprzedanych (akty)	619
Przybliżona łączna PUM	31 522

*Źródło: Emitent*

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Da Vinci I</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Bajana
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy - Fabryczna
Liczba etapów	1
Rozpoczęcie projektu	2011-11-23
Zakończenie projektu	2014-04-08
Liczba lokali	223
Liczba lokali sprzedanych (akty)	76
Przybliżona łączna PUM	11 466

*Źródło: Emitent*

#### **Projekty deweloperskie realizowane obecnie przez Grupę Lokum Deweloper**

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Da Vinci II-IV</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Bajana
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy - Fabryczna
Liczba etapów	3
Rozpoczęcie projektu	2011-11-23
Planowane zakończenie projektu	2016-09-30
Liczba lokali	486
Łączna PUM	24 976

*Źródło: Emitent.*



<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Viva</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Litomska
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy – Stare Miasto
Liczba etapów	1
Rozpoczęcie projektu	2014-03-11
Planowane zakończenie projektu	2015-12-31
Liczba lokali	183
Łączna PUM	9 956

*Źródło: Emitent.*

#### **Projekty deweloperskie planowane przez Grupę Lokum Deweloper**

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum Victoria</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Tęczowa
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy – Stare Miasto
Liczba etapów	3
Planowane rozpoczęcie projektu	IV kwartał 2014
Zakończenie projektu	2017-03-31
Liczba lokali	515
Łączna PUM	28 199

*Źródło: Emitent.*

<b>Nazwa projektu</b>	<b>Lokum di Trevi V</b>
Lokalizacja	Wrocław, ul. Klimasa
Opis projektu	Projekt deweloperski zakładający budowę mieszkań w segmencie popularnym w atrakcyjnej dzielnicy - Krzykach
Liczba etapów	1
Planowane rozpoczęcie projektu	I kwartał 2015
Zakończenie projektu	2016-06-30
Liczba lokali	144
Łączna PUM	7 158

*Źródło: Emitent.*

#### **5.12.4. Strategia Emitenta**

Celem strategicznym jest długoterminowy wzrost wartości Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, który jest realizowany poprzez zwiększanie skali prowadzonej działalności oraz realizacji projektów o

zadowalających marżach. Grupa Kapitałowa zamierza dalej rozwijać się na rynku wrocławskim, na którym planuje osiągnąć pozycję lidera, oraz rozważyć rozszerzenie swojej działalności o rynki krakowski i warszawski.

Dalsza strategia będzie realizowana poprzez samodzielną identyfikację i realizację projektów deweloperskich, jak również zakupy projektów deweloperskich, głównie na wczesnym etapie rozwoju, od innych podmiotów.

#### **Oferta produktowa**

Celem Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest oferowanie klientom lokali o odpowiedniej jakości w stosunku do oferowanej ceny. Jednocześnie, projekty deweloperskie będą się charakteryzowały interesującą aranżacją przestrzeni wspólnej w obrębie osiedli, w tym w zakresie terenów rekreacyjnych dla mieszkańców oraz placów zabaw dla dzieci.

Emitent zakłada, że największa część przychodów Grupy Kapitałowej będzie pochodziła w przyszłości ze sprzedaży mieszkań segmentu popularnego oraz podwyższonego standardu. Lokale usługowe nie będą miały istotnego znaczenia w strukturze sprzedaży Grupy Kapitałowej.

#### **Rentowności projektów, ceny mieszkań**

Grupa Kapitałowa systematycznie analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz rynku nieruchomości gruntowych. Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na realizacji projektów charakteryzujących się ponadprzeciętnymi poziomami rentowności i konkurencyjnością wobec innych projektów deweloperskich, co ma być efektem wczesnego zidentyfikowania i zakupu atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w interesujących lokalizacjach. Grupa Kapitałowa zakłada, że oferowane ceny mieszkań będą uzależnione od cech charakterystycznych poszczególnych projektów, a także zidentyfikowanych tendencji rynkowych w zakresie cen podobnych nieruchomości, zrealizowanych przez inne konkurencyjne firmy. Jednocześnie, oferowany klientom standard mieszkań będzie na poziomie nieco wyższym niż w przypadku konkurencyjnych nieruchomości oferowanych w danym segmencie cenowym.

#### **Dywersyfikacja geograficzna**

Grupa Kapitałowa działa obecnie na rynku wrocławskim i realizuje projekty deweloperskie we Wrocławiu i jego okolicach.

Niemniej jednak Grupa Kapitałowa rozważa również rozpoczęcie realizacji projektów deweloperskich na rynkach Krakowa i Warszawy. Aktualnie, Grupa Kapitałowa prowadzi wstępne analizy rynku krakowskiego i warszawskiego, pojawiających się wybranych ofert nieruchomości oraz prowadzi działania mające na celu identyfikację osób, które mogłyby rozwijać działalność na tych rynkach. Wejście na rynki Krakowa i Warszawy pozwoli na osiągnięcie dywersyfikacji geograficznej przychodów oraz ich wzrost poza rynkiem wrocławskim.



Zarząd Emitenta przewiduje, że działalność na rynku wrocławskim pozostanie najważniejsza z punktu widzenia Grupy Kapitałowej. Tempo rozwoju na terenach innych ośrodków miejskich będzie zależeć od struktury popytu na tamtejszych rynkach i możliwości generowania zadowalających marż.

### **Pozyskiwanie nowych gruntów**

Grupa Kapitałowa zamierza nabywać atrakcyjne cenowo nieruchomości gruntowe położone w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażone w odpowiednią infrastrukturę na terenie Wrocławia, a także w przyszłości na terenach aglomeracji krakowskiej i warszawskiej. Na terenie Wrocławia celem Grupy Kapitałowej jest nabywanie atrakcyjnych działek o powierzchni min. 2 ha w ramach obwodnicy Śródmiejskiej. Zapewnienie banku ziemi o odpowiednich cechach charakterystycznych pozwoli Grupie Kapitałowej realizować projekty deweloperskie o zakładanej rentowności. W tym celu Grupa Kapitałowa we własnym zakresie aktywnie analizuje rynek nieruchomości gruntowych, a także współpracuje z firmami zajmującymi się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

### **Działania marketingowe**

W ramach kontynuacji dotychczasowej działalności Grupa Kapitałowa będzie prowadziła działania marketingowe, których celem ma być wzrost sprzedaży mieszkań oraz wzrost rozpoznawalności marki Lokum Deweloper.

Główne realizowane działania będą obejmowały:

- prowadzenie własnych salonów sprzedaży zlokalizowanych w miastach gdzie będą prowadzone inwestycje deweloperskie (jeden salon w mieście oraz dodatkowo na każdej budowie biuro obsługi klienta udzielające podstawowe informacje i prezentujące inwestycję)
- prezentowanie mieszkań wzorcowych;
- udogodnienia w zakresie sprzedaży lokali (np. programy typu 20/80 i 10/90);
- doradztwo dla klientów w zakresie kredytowania hipotecznego;
- oferowanie klientom usług wykańczania wewnątrz i serwisu gwarancyjnego oraz pogwarancyjnego;
- współpraca z agencjami reklamowymi i public relations;
- kampanie reklamowe w Internecie, prasie i przestrzeni miejskiej dotyczące realizowanych inwestycji;
- prowadzenie strony internetowej zawierającej informacje dotyczące realizowanych inwestycji deweloperskich;
- uczestnictwo w targach mieszkaniowych;
- dystrybucja materiałów reklamowych;
- prezentacja oferty mieszkaniowej w tzw. showroom-ie w Salonie sprzedaży, gdzie wykorzystywane są najnowsze techniki multimedialne.

### **Dywersyfikacja źródeł finansowania**

W celu sfinansowania prowadzonych projektów deweloperskich, Grupa Kapitałowa wykorzystuje kapitał własny, zyski zatrzymane, wpłaty od klientów oraz kapitał dłużny, w formie kredytów

bankowych, obligacji oraz pożyczek od właściciela Grupy Lokum Deweloper. Spółki Celowe finansują się również poprzez wewnątrzgrupowe emisje obligacji i pożyczek. Emisja obligacji serii A ma na celu dywersyfikację źródeł finansowania, którą Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper uznaje za bardzo ważną. W przyszłości rozważana jest również emisja akcji oraz debiut Spółki na rynku regulowanym GPW. Struktura finansowania będzie uzależniona od możliwości jego pozyskania na rynku oraz kosztu poszczególnych rodzajów finansowania.

### **Ograniczanie ryzyka operacyjnego**

W celu ograniczenia ryzyka operacyjnego Emitent powołuje dla projektów deweloperskich Spółki Celowe, które są podmiotami praw i obowiązków wynikających z poszczególnych inwestycji. Celem Grupy Kapitałowej jest, aby w każdej Spółce Celowej był jeden projekt deweloperski. Dzięki takiemu rozwiązaniu, w przypadku ewentualnego niepowodzenia wybranego projektu deweloperskiego, pozostałe projekty mogą być realizowane bez zakłóceń.

#### **5.12.5. Mocne strony Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper**

##### **Doświadczenie i znajomość rynku**

Grupa prowadzi działalność od 2004 r. wyłącznie na terenie aglomeracji wrocławskiej – doskonała znajomość rynku w połączeniu z wieloletnim doświadczeniem, wiedzą i kompetencjami osób zajmujących kierownicze stanowiska daje Grupie Lokum przewagę nad podmiotami, dla których Wrocław jest jedynie jednym z rynków prowadzonej działalności. Grupa Lokum jest jednym z czterech największych deweloperów na rynku wrocławskim zgodnie z *raportem UOKiK z badania rynku budownictwa mieszkaniowego – rynek pierwotny*.

##### **Kompleksowość oferty**

W ofercie Grupy znajdują się mieszkania o podwyższonym standardzie, mieszkania popularne, lokale usługowe, co powoduje że ofertę Grupy uznać należy za kompleksową, pokrywającą 85% struktury popytu na rynku wrocławskim.

##### **Dobrze dobrane lokalizacje**

W oparciu o doświadczenie i posiadaną wiedzę dotyczącą potencjału rozwojowego oraz konkurencji innych projektów deweloperskich Grupa Lokum jest w stanie odpowiednio dobrać lokalizacje dla prowadzonych projektów przy uwzględnieniu potencjalnego popytu na mieszkania w danej lokalizacji.

##### **Atrakcyjne ceny nabywanych gruntów**

Dotychczas zakupione przez Grupę Lokum nieruchomości gruntowe, dzięki atrakcyjnej cenie zakupu w stosunku do planowanej wielkości i jakości PUM, pozwalały na uzyskanie wysokich rentowności realizowanych projektów. W przypadku zidentyfikowania atrakcyjnej nieruchomości silna pozycja gotówkowa Grupy pozwala na szybką finalizację zakupu.

##### **Pełnienie funkcji Generalnego Wykonawcy**

Grupa Lokum przy realizacji projektów nie korzysta z usług zewnętrznych generalnych wykonawców i sama pełni tę funkcję, co umożliwia kontrolowanie przebiegu całości procesu budowlanego oraz

uzyskanie przewag kosztowych nad deweloperami, którzy korzystają z usług zewnętrznych generalnych wykonawców.

### Silna pozycja gotówkowa

Dzięki wysokiej rentowności prowadzonych projektów oraz niewielkim wypłatom dywidendy Grupa Lokum zbudowała na przestrzeni ostatnich lat silną pozycję gotówkową, która daje jej możliwość nabywania gruntów po atrakcyjnych cenach oraz poprawia pozycję negocjacyjną w rozmowach z podwykonawcami.

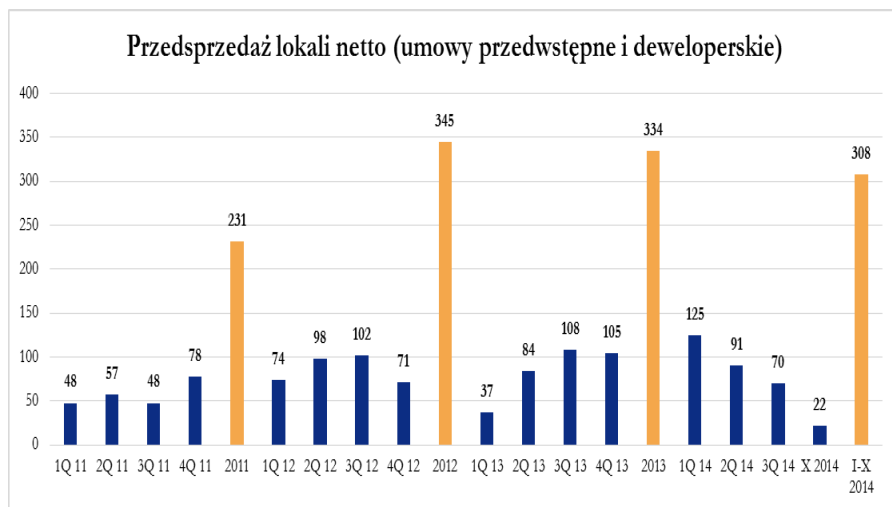
### Jakość obsługi klientów

Grupa Lokum przykładą szczególną wagę do jakości obsługi klienta. Poza standardowym zakresem usług sprzedażowych, klienci mogą skorzystać z doradztwa w zakresie kredytowania hipotecznego, a także usług wykończenia i aranżacji wnętrz, jak również z serwisu gwarancyjnego oraz pogwarancyjnego.

#### 5.12.6. Sprzedaż mieszkań przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper

Poniżej zaprezentowano dane dotyczące przedsprzedaży lokali mieszkalny przez Grupę Lokum Deweloper w latach 2011-2014.

#### Wyk. Przedsprzedaż lokali netto w latach 2011-2014

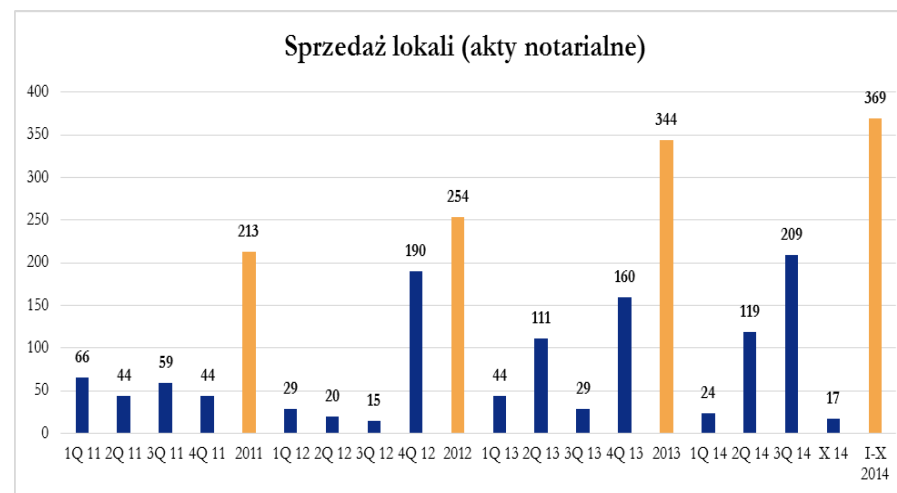


Źródło: Emitent

Lata 2012-2013 to okres zdecydowanego wzrostu liczby zawieranych przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper umów przedwstępnych, co pozwoliło na przekroczenie poziomu sprzedaży 300 mieszkań

rocznie. W okresie styczeń-październik 2014 roku zawartych zostało 308 umów przedwstępnych netto (po rezygnacjach).

#### Wyk. Sprzedaż lokali w latach 2011-2014



Źródło: Emitent

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper odnotowuje każdego roku wzrost przekazania mieszkań w formie aktów notarialnych. Sytuacja ta odzwierciedlona jest również w przychodach osiąganych przez Grupę Kapitałową Emitenta w okresie 2011-2013, które ulegały sukcesywnemu zwiększeniu.

#### Tab. Sprzedaż lokali (akty notarialne) w rozbiciu na poszczególne inwestycje

Lp.	Nazwa inwestycji	2011	2012	2013	31.10.2014	RAZEM
1	Lokum Mosiężna	55	6	2	4	67
2	Lokum Siechnice	13	9	8	3	33
3	Lokum Wojszyce	145	56	1	0	202
4	Lokum Wojszyce Szeregi oraz Bliźniaki	0	24	11	12	47
5	Lokum di Trevi I-IV	0	159	322	159	640
6	Lokum da Vinci I	0	0	0	191	191
<b>RAZEM</b>		<b>213</b>	<b>254</b>	<b>344</b>	<b>369</b>	<b>1180</b>

Źródło: Emitent

## 5.12.7. Wybrane dane finansowe

Tab. Skonsolidowany bilans Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie 2011-30.06.2014 r.

[w mln PLN]	2011	2012	2013	30.06.2014
<b>Suma bilansowa</b>	<b>134,0</b>	<b>157,7</b>	<b>173,4</b>	<b>204,1</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>11,1</b>	<b>12,9</b>	<b>14,9</b>	<b>14,3</b>
Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1,0</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>5,4</b>
grunty	0,0	0,0	0,0	0,0
budynki	0,0	3,0	4,3	4,2
środki transportu	0,9	0,8	0,9	0,8
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>9,7</b>	<b>8,8</b>	<b>8,7</b>	<b>8,7</b>
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>122,8</b>	<b>144,8</b>	<b>158,6</b>	<b>189,8</b>
<b>Zapasy</b>	<b>108,8</b>	<b>133,0</b>	<b>138,1</b>	<b>154,6</b>
półprodukty i produkcja w toku	35,4	69,9	76,2	20,2
produkty gotowe	18,9	19,4	16,1	57,6
towary	54,4	43,7	45,8	76,9
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>3,0</b>	<b>6,0</b>	<b>6,5</b>	<b>16,9</b>
handlowe	0,3	2,2	2,4	16,9
z tyt. Podatkow, cel	1,6	3,0	2,3	0,0
<b>Środki pieniężne</b>	<b>10,9</b>	<b>5,5</b>	<b>13,8</b>	<b>17,7</b>
<b>Czynne Rozliczenia Międzyokresowe</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>94,6</b>	<b>103,0</b>	<b>123,5</b>	<b>132,4</b>
kapitał zakładowy	3,0	3,0	3,0	3,0
pozostałe kapitały	31,8	28,7	25,9	19,8
zysk z lat ubiegłych	39,2	59,9	72,2	98,4
zysk netto dla akcjonar. domin.	17,6	9,7	20,4	10,1
udział mniejszości	3,0	1,7	2,1	1,1
<b>Zobowiązania i rezerwy</b>	<b>39,3</b>	<b>54,7</b>	<b>49,9</b>	<b>71,7</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7,3</b>	<b>12,1</b>	<b>21,7</b>	<b>7,9</b>
kredyty i pożyczki	7,1	0,0	12,3	0,0
leasing	0,3	0,1	0,1	0,1
obligacje	0,0	12,0	9,3	7,8
rezerwy	0,0	0,0	0,1	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>27,6</b>	<b>23,4</b>	<b>12,6</b>	<b>12,7</b>
kredyty i pożyczki	7,1	12,1	0,0	0,0
leasing	0,2	0,1	0,1	0,1
obligacje	13,8	0,0	0,0	0,0
zobowiązania handlowe	6,4	11,3	12,4	12,4
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4,3</b>	<b>19,0</b>	<b>15,6</b>	<b>51,1</b>
przychody przyszłych okresów	4,3	19,0	15,6	51,1

Źródło: Emitent

Tab. Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat i Rachunek Przepływów Pieniężnych Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie 2011-30.06.2014 r

[w mln PLN]	2011	2012	2013	1H 2014
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>71,4</b>	<b>84,3</b>	<b>100,5</b>	<b>46,8</b>
ze sprzedaży produktów	58,0	83,7	100,5	46,4
ze sprzedaży towarów	13,2	0,7	0,0	0,4
<b>Koszty sprzedanych produktów</b>	<b>40,8</b>	<b>67,2</b>	<b>73,4</b>	<b>34,5</b>
koszty wytworzenia sprzedanych produktów	31,7	66,7	73,4	34,1
wartość sprzedanych towarów	9,1	0,5	0,0	0,4
<b>Zysk ze sprzedaży brutto</b>	<b>30,6</b>	<b>17,2</b>	<b>27,1</b>	<b>12,3</b>
koszty sprzedaży	1,6	1,8	0,9	0,2
koszty ogólnego zarządu	3,7	2,8	3,3	1,3
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	<b>25,3</b>	<b>12,6</b>	<b>23,0</b>	<b>10,8</b>
pozostałe przychody operacyjne	1,3	0,4	0,1	0,3
pozostałe koszty operacyjne	2,0	0,2	0,2	0,2
<b>EBITDA</b>	<b>24,9</b>	<b>13,1</b>	<b>23,4</b>	<b>11,2</b>
<b>EBIT</b>	<b>24,6</b>	<b>12,8</b>	<b>22,8</b>	<b>10,9</b>
przychody finansowe	1,3	0,3	0,2	0,5
koszty finansowe	2,0	1,7	0,7	0,3
<b>Zysk brutto</b>	<b>23,8</b>	<b>11,4</b>	<b>22,4</b>	<b>11,2</b>
podatek dochodowy	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Zysk netto</b>	<b>23,9</b>	<b>11,4</b>	<b>22,4</b>	<b>11,2</b>
przyp. akcjonariuszom dominującym	17,6	9,7	20,4	10,1
przyp. akcjonariuszom mniejszościowym	6,2	1,7	2,0	1,1
<b>Cash flow</b>				
<b>Przepływy operacyjne netto</b>	<b>-16,9</b>	<b>3,5</b>	<b>16,2</b>	<b>22,9</b>
zmiany w kapitale obrotowym	-42,0	-9,4	-7,3	11,2
<b>Przepływy inwestycyjne netto</b>	<b>1,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>-3,4</b>	<b>-4,2</b>
<b>Przepływy finansowe netto</b>	<b>11,0</b>	<b>-6,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>-14,7</b>
saldo spłat kredytów i pożyczek	8,5	-3,9	0,2	-12,3
<b>Razem przepływy netto</b>	<b>-4,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>8,3</b>	<b>3,9</b>

Źródło: Emitent

## 5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych za okres objęty sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym,

Inwestycje Grupy Kapitałowej Emitenta za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt 5.12.3 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

## 5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

Wedle posiadanej wiedzy, wobec Emitenta nie były wszczęte postępowania upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

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

Wedle posiadanej wiedzy, nie były wszczęte wobec Emitenta postępowania ugodowe i arbitrażowe. Nie były również wszczęte wobec Emitenta postępowania egzekucyjne, które miały bądź będą miały istotne znaczenie dla jego działalności.

**5.16. Informacja 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 terminie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się i nie toczą żadne postępowanie wobec/z udziałem Emitenta, o których mowa powyżej. Emitent nie przewiduje, iż mogą wystąpić postępowania, które miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

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

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowane zobowiązania Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie 2011-30.06.2014r.:

**Tab. Skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Grupy (mln PLN)**

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2011	2012	2013	30.06.2014
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>7,3</b>	<b>12,1</b>	<b>21,7</b>	<b>7,9</b>
kredyty i pożyczki	7,1	0,0	12,3	0,0
leasing	0,3	0,1	0,1	0,1
obligacje	0,0	12,0	9,3	7,8
rezerwy	0,0	0,0	0,1	0,0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>27,6</b>	<b>23,4</b>	<b>12,6</b>	<b>12,7</b>
kredyty i pożyczki	7,1	12,1	0,0	0,0
leasing	0,2	0,1	0,1	0,1
obligacje	13,8	0,0	0,0	0,0
zobowiązania handlowe	6,4	11,3	12,4	12,4
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>4,3</b>	<b>19,0</b>	<b>15,6</b>	<b>51,1</b>
przychody przyszłych okresów	4,3	19,0	15,6	51,1
<b>Razem</b>	<b>39,3</b>	<b>54,7</b>	<b>49,9</b>	<b>71,7</b>

Źródło: Emitent.

Wartość skonsolidowanych zobowiązań oraz rezerw na zobowiązania Grupy Kapitałowej Emitenta wyniosła na dzień 30 czerwca 2014 roku 71,7 mln PLN, z czego aż 51,1 mln PLN stanowiły rozliczenia międzyokresowe, w ramach których prezentowane są wpłaty od klientów tytułem umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych. Zobowiązania Grupy na dzień 30.06.2014 r. z tytułu emisji obligacji w wysokości 7,8 mln PLN zostały spłacone przedterminowo. Obecnie jedynym oprocentowanym zadłużeniem finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest zadłużenie z tytułu emisji Obligacji serii A w kwocie 30 mln PLN oraz z tytułu leasingu środków transportu (samochody służbowe).

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

Emitent nie posiada obecnie zobowiązań pozabilansowych oraz nie przewiduje zaciągania takich zobowiązań do Dnia Wykupu Obligacji.

**5.19. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym**

Wedle posiadanej wiedzy, nie występują żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia, które mogą mieć wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym.

**5.20. Informacja o wszelkich istotnych zmianach w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy Kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu zamieszczonych w Dokumencie Informacyjnym sprawozdań finansowych**

**Przedterminowy wykup obligacji spółki zależnej**

Dariusz Olczyk na podstawie Uchwały nr 3/10/2011 z dnia 27 października 2011 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olczyk Sp. z o. o. A4 Logistic Park S.K.A. (obecnie Olczyk Sp. z o. o. Lokum 6 Sp. k.) w sprawie emisji obligacji, objął 20 niezabezpieczonych, oprocentowanych, zerokuponowych obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej 758.510.00zł każda, o numerach od 01 do 20. Wykup obligacji następował stopniowo, natomiast w sierpniu 2014 roku nastąpił przedterminowy wykup pozostałych dziewięciu obligacji spółki Olczyk Sp. z o. o. Lokum 6 Sp. k. a obligatariuszowi wypłacono kwotę 6.826.590,00zł tytułem wartości nominalnej dziewięciu Obligacji. Pozostała kwota z tytułu odsetek została wniesiona przez Obligatariusza jako wierzytelność odsetkowa aportem do spółki Olczyk Sp. z o. o. LD S.K.A. w zamian za objęcie jednej akcji, serii B tej spółki. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego zobowiązania Grupy Lokum Deweloper z tytułu obligacji stanowią wyłącznie zobowiązania z tytułu Obligacji opisanych w Dokumencie. **Reorganizacja Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper jest w trakcie procesu reorganizacji. Proces polega na wdrożeniu metod służących optymalizacji podatkowej i ma na celu ochronę kapitału własnego.

Po terminie sporządzonych sprawozdań finansowych w ramach Grupy Kapitałowej powstały spółki Lokum SCSp, Lokum Deweloper Ltd. oraz LD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółki opisane w pkt 5.10. niniejszego Dokumentu Informacyjnego).

Po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, nie wystąpiły żadne poza opisanymi powyżej istotne zdarzenia (oprócz emisji 30.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda) mające wpływ na sytuację gospodarczą, majątkową i finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

## **5.21. Zarząd i Rada Nadzorcza Emitenta**

### **5.21.1. Zarząd Emitenta**

Zgodnie z § 7 Statutu Emitenta Zarząd składa się z 1 do 3 członków powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą na wspólną 3-letnią kadencję.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Zarząd Emitenta jest 1-osobowy i składa się z Prezesa Zarządu - Pana Bartosza Kuźniara.

#### **Pan Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu Emitenta**

##### Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Zgodnie z art. 369§4 KSH mandat wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy tj. 2014 pełnienia funkcji, czyli w 2015 roku.

##### Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

- Prezes jednoosobowego Zarządu Lokum Deweloper S.A.;
- Absolwent Politechniki Wrocławskiej na wydziale elektroniki i telekomunikacji;
- Do 2005 roku Pan Bartosz Kuźniar zajmował stanowisko dyrektora ds. produkcji w Olczyk Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu;
- Od 2005 roku Bartosz Kuźniar sprawuje funkcję Prezesa Zarządu Olczyk Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu oraz funkcję Prezesa Zarządu w innych spółkach działających w ramach Grupy Lokum.

##### Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Bartosz Kuźniar nie wykonuje działalności poza Emitentem (jest wspólnikiem/akcjonariuszem w spółkach spoza Grupy Lokum Deweloper).

##### Wskazanie wszystkich spółek 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:

- Lokum Deweloper S.A. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000392828, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu;

- Olczyk Sp. z o. o. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000116704, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000492522, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum 2 Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000525733, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum 3 Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000525629, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum 4 Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000488864, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum 5 Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000524849, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum 6 Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000525384, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;

- Olczyk Sp. z o. o. Lokum 7 Sp. k. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000525765, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki oraz wspólnik;



- Olczyk Sp. z o. o. LD S.K.A. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000476517, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu Komplementariusza spółki;

- LD Sp. z o. o. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000516699, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu;

- Lokum SCSp (société en commandite spéciale), spółka utworzona zgodnie z prawem luksemburskim, z siedzibą w Luksemburgu, adres: Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg, wpisana do Rejestru Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807. Obecnie pełniona funkcja: Dyrektor Klasy A;

- Lokum Deweloper Ltd. zarejestrowana z siedzibą na Cyprze, Larnaca, P.C. 6018, Afentrika Court, Office 2, Afentrikas 4. Obecnie pełniona funkcja: Dyrektor Klasy A;

- Telnet Spółka z o. o. Sp. k. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000490934 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, z siedzibą w Bielanych Wrocławskich przy ul. Ogrodowej 82, 55-040 Kobierzyce. Występuje jako wspólnik;

- Apeiron Synthesis Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Duńskiej 9, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000455480, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Występuje jako Prokurent samoistny oraz akcjonariusz.

- Apeiron Catalysts Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Duńskiej 9, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000440845, dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Występuje jako wspólnik.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Bartosza Kuźniara nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisyjnego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Bartosza Kuźniara nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Bartosza Kuźniara nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

## **5.21.2. Rada Nadzorcza Emitenta**

Zgodnie z § 10 Statutu Spółki, Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 7 członków, z zastrzeżeniem że od momentu uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza będzie liczyć co najmniej 5 członków. Kadencja Rady Nadzorczej jest wspólna i trwa pięć lat. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na dalsze kadencje. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta jest następujący:

- |                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| 1. Pan Dariusz Olczyk | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Pan Jan Olczyk     | - Członek Rady Nadzorczej        |
| 3. Pani Sylwia Olczyk | - Członek Rady Nadzorczej        |

### **Pan Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta**

Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Zgodnie z art. 386 i w zw. z 369§4 KSH mandat wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy tj. 2016 pełnienia funkcji, czyli w 2017 roku.

Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

- Absolwent Politechniki Wrocławskiej na Wydziale Elektroniki i Telekomunikacji, podyplomowych Studiów Zarządzania Central Connecticut State University i Politechniki Wrocławskiej a także podyplomowych Studiów Biblijnych Papieskiego Wydziału Teologicznego we Wrocławiu;

-W 1993 roku założył działalność gospodarczą zajmującą się projektowaniem i budową sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, którą obecnie prowadzi w ramach spółki Telnet Sp. z o. o. Sp. k. będąc jej większościowym współnikiem;

-Od 2004 roku intensywnie rozwija działalność deweloperską skoncentrowaną na rynku mieszkaniowym we Wrocławiu;

- Jest inwestorem w Ponadregionalnej Sieci Aniołów Biznesu–Innowacja oraz Sieci Aniołów Biznesu AMBER– gdzie wspiera przedsiębiorców z różnych branż.

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Dariusz Olczyk nie wykonuje działalności poza Emitentem (jest wspólnikiem/akcjonariuszem w spółkach spoza Grupy Lokum Deweloper).

Wskazanie wszystkich spółek 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:

- Halit S.à r.l., Société à responsabilité limitée, z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114. Dyrektor Klasy A - jedyny właściciel.

- Halit Limited z siedzibą w Larnaca, 6018, Afentrikas 4, Afentrika Court. Dyrektor Klasy A - jedyny właściciel.

- Halit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000522384 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prezes Zarządu; jest jednocześnie udziałowcem spółki.

- Lokum Deweloper S.A. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000392828 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Przewodniczący Rady Nadzorczej;

- Lokum SCSp (société en commandite spéciale), spółka utworzona zgodnie z prawem luksemburskim, z siedzibą w Luksemburgu, adres: Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg, wpisana do Rejestru Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807. Obecnie pełniona funkcja: Dyrektor Klasy A;

- Lokum Deweloper Ltd. zarejestrowana z siedzibą na Cyprze, Larnaca, P.C. 6018, Afentrika Court, Office 2, Afentrikas 4. Obecnie pełniona funkcja: Dyrektor Klasy A;

- Telnet Spółka z o. o. Sp. k. zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000490934 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, z siedzibą w Bielanych Wrocławskich przy ul. Ogrodowej 82, 55-040 Kobierzyce. Występuje jako wspólnik.

- Apeiron Synthesis Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Duńskiej 9, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000455480 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla

Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Występuje jako Członek Rady Nadzorczej oraz akcjonariusz.

- Olczyk Sp. z o. o. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000116704 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Prokurent samoistny.

- Apeiron Catalysts Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Duńskiej 9, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS 0000440845 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Występuje jako wspólnik.

Z załączonego w pkt 5.10 schematu Grupy Lokum Deweloper, wynika iż Dariusz Olczyk kontroluje Emitenta i całą grupę poprzez spółki Halit Limited oraz Halit S.ar.l.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Dariusza Olczyka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Dariusza Olczyka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Dariusza Olczyka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

**Pan Jan Olczyk – Członek Rady Nadzorczej Emitenta**

Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Zgodnie z art. 386 i w zw. z 369§4 KSH mandat wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy tj. 2016 pełnienia funkcji, czyli w 2017 roku.

Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

Jan Olczyk kontynuuje edukację na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, na kierunku Finanse i Rachunkowość, specjalizacja Finanse i Bankowość. Członek Rady Nadzorczej Emitenta od 2011 roku.

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Jan Olczyk nie wykonuje działalności poza Emitentem.

Wskazanie wszystkich spółek 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:

Lokum Deweloper S.A. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000392828 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Członek Rady Nadzorczej.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Jana Olczyka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Jana Olczyka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Jana Olczyka nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

**Pani Sylwia Olczyk – Członek Rady Nadzorczej Emitenta**

Termin upływu kadencji, na jaką dana osoba została powołana:

Zgodnie z art. 386 i w zw. z 369§4 KSH mandat wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok tj. 2016 pełnienia funkcji, czyli w 2017 roku.

Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego:

Sylwia Olczyk ukończyła Uniwersytet Wrocławski na kierunku Matematyka. Członek Rady Nadzorczej Emitenta od 2011 roku.

Wskazanie działalności wykonywanej przez daną osobę poza Emitentem, gdy działalność ta ma istotne znaczenie dla Emitenta:

Sylwia Olczyk nie wykonuje działalności poza Emitentem.

Wskazanie wszystkich spółek 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:

-Lokum Deweloper S.A. z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000392828 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Obecnie pełniona funkcja: Członek Rady Nadzorczej.

- Halit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu z/s we Wrocławiu (50-148), przy ul. Krawieckiej 1 lok.101, wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000522384 dla której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - jest wspólnikiem spółki.

Informacje na temat prawomocnych wyroków, na mocy których dana osoba została skazana za przestępstwa oszustwa w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat oraz wskazanie, czy w okresie co najmniej ostatnich pięciu lat osoba taka otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego:

Wobec osoby Sylwii Olczyk nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Szczegóły wszystkich przypadków upadłości, zarządu komisarycznego lub likwidacji, w okresie co najmniej pięciu lat, w odniesieniu do podmiotów, w których dana osoba pełniła funkcje członka organu zarządzającego lub nadzorczego:

Wobec osoby Sylwii Olczyk nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacje czy dana osoba prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz czy jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej:

Wobec osoby Sylwii Olczyk nie zachodzą okoliczności opisane powyżej.

Informacja czy dana osoba figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym:

Nie figuruje.

#### 5.22. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego struktura akcjonariatu Emitenta przedstawia się następująco:

**Tab. Akcjonariat Emitenta**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Halit limited	12 906 489	12 906 489	86,04 %	86,04 %
Halit s.à r.l. Société à limitée	2 093 511	2 093 511	13,96 %	13,96 %
<b>Razem</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Źródło: Emitent.

## 6. Sprawozdania finansowe

### 6.1. Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper



#### Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Grant Thornton Frąckowiak Spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. z o.o.  
ul. Alpa Antoniego Baranika 88 E  
61-131 Poznań  
Polska  
T +48 61 62 51 100  
F +48 61 62 51 101  
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy LOKUM DEWELOPER S.A.

- Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest LOKUM DEWELOPER S.A. (Spółka Dominująca) z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.
- Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330, z późniejszymi zmianami) (Ustawa o rachunkowości).
- Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii, na podstawie badania, czy jest ono zgodne z zastosowanymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Audit – Pośredni – Oświadczenie – Oświadczenie  
Wzrost w Grant Thornton Polska sp. z o.o.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. z o.o. Północno-zachodni oddział w Poznaniu 3004.  
Komplementarni: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd Komplementarni: Anna Czajka-Pa, Tomasz Wolski – Wiceprezys Zarządu.  
Adres siedziby: 61-131 Poznań, ul. Alpa Antoniego Baranika 88 E, NIP: 736-54-78-616, REGON: 200991150, KRS: 00000000000000000000.  
Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VI Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000000000.



2

Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie to zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie polegało na sprawdzeniu – w dużym stopniu w sposób wyczerpujący – dowodów i zapisów potwierdzających kwoty i informacje zawarte w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało też ocenę zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości, znaczących szacunków przeprowadzonych przez Zarząd Spółki Dominującej, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

- 4 Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:
- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku,
  - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
  - jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.
- 5 Zapoznaliśmy się ze sporządzonym przez Zarząd Spółki Dominującej sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku. Naszym zdaniem, sprawozdanie to uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości. Zawarte w tym sprawozdaniu z działalności kwoty i informacje pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Elżbieta Grześkowiak

Biegły Rewident nr 5014  
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
finansowych, numer ewidencyjny 3634

Poznań, dnia 10 czerwca 2014 roku.

© 2014 Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.



## Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2013 rok

Grupa Kapitałowa  
LOKUM DEWELOPER S.A.

Audit – Pekiştiri – Güvence – Revisión  
Member of Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest firmą członkowską do badania sprawozdań finansowych nr 3634.  
Komplementariusz: Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Zarząd komplementariusza: Grzegorz Pół – Poznań, Zuzanna, Tomasz Wójtowicz – Międzyzdroje, Zuzanna.  
Adres siedziby: 55-130 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, NIP: 770-14-170-015, REGON: 201501503. Rachunek bieżący: 10 1700 1010 0000 0000 0000 2202.  
Główny Pośrednik Płatności – Nowa Młota 1 Włókna w Poznaniu, NIP: 770-14-170-015, REGON: 201501503.



## 1 Informacje o Spółce Dominującej

Spółką Dominującą w Grupie Kapitałowej jest LOKUM DEWELOPER S.A. Spółka Dominująca została utworzona w dniu 14 lipca 2011 roku. Spółka Dominująca została powołana na czas nieokreślony. Siedziba Spółki Dominującej znajduje się we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółki Dominującej jest działalność firm centralnych i holdingów oraz realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Przedmiot działalności spółek zależnych jest związany z działalnością Spółki Dominującej.

Spółka Dominująca została wpisana w dniu 11 sierpnia 2011 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000392828.

Spółka Dominująca posiada numer NIP 8992725235 nadany w dniu 25 sierpnia 2011 roku oraz symbol REGON 021677137 nadany w dniu 26 sierpnia 2011 roku.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej na dzień kończący rok obrotowy, to jest 31 grudnia 2013 roku, wynosił 3 000 tysięcy złotych. Kapitał własny Grupy Kapitałowej na ten dzień wynosił 123 547 tysięcy złotych.

Zgodnie z notą 31 informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2013 roku struktura własności kapitału zakładowego Spółki Dominującej była następująca:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale podstawowym
Halit Limited, Cypr	13 125	13 125	2 625 000	87,50%
Halit S.à r.l. Société à responsabilité limitée, Luksemburg	1 875	1 875	375 000	12,50%
<b>Razem</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>3 000 000</b>	<b>100,00%</b>

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Spółki Dominującej na dzień 10 czerwca 2014 roku w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz po dniu bilansowym, do dnia podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie wystąpiły zmiany właścicieli Spółki Dominującej.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień 10 czerwca 2014 roku wchodził:

– Bartosz Kuźniar - Prezes Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 10 czerwca 2014 roku skład Zarządu Spółki Dominującej nie zmienił się.

## 2 Skład Grupy Kapitałowej

W dniu 31 grudnia 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A. wchodziły spółki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa spółki	Metoda konsolidacji	Rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	Nazwa podmiotu, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
LOKUM DEWELOPER Limited	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	C. Costa & Associates Auditors Ltd	31 grudnia 2013 roku
Fundusz Inwestycyjny Zamknięty XVIII	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	BTFG Audit Sp. z o.o.	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. LD SKA	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp. K.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 2 S.K.A.	konsolidacja pełna	Bez zastrzeżeń	Grant Thornton Frąckowiak Sp. z o.o. Sp. k.	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 S.K.A.	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. K.	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 S.K.A.	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 6 S.K.A.	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku
Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 S.K.A.	konsolidacja pełna	Nie badana	Nie dotyczy	31 grudnia 2013 roku

W porównaniu z rokiem ubiegłym liczba spółek objętych konsolidacją zwiększyła się o spółkę Olczyk Sp. z o.o. LD SKA.

## 3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku (poprzedni rok obrotowy) zostało zbadane przez Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w imieniu której działała biegły rewident Elżbieta Grześkowiak, nr ewidencyjny 5014. O zbadanym sprawozdaniu finansowym audytor wydał opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Dominującej w dniu 27 czerwca 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 roku (poprzedni rok obrotowy) wraz z opinią biegłego rewidenta, uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej zostały złożone w dniu 2 lipca 2013 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### 4 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania i biegłym rewidentcie

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w Poznaniu, ul. Alpa Antoniego Baraniaka 88 E, jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym pod numerem 3654 na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w Polsce.

W imieniu Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej kierowała biegły rewident Elżbieta Grześkowiak, nr ewidencyjny 5014.

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. została wybrana w dniu 13 stycznia 2014 roku do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku przez Radę Nadzorczą. Badanie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy na podstawie umowy zawartej w dniu 10 października 2011 roku z Zarządem Spółki Dominującej.

#### 5 Zakres i termin badania

Celem naszego badania było wyrażenie pisemnej opinii wraz z raportem, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku we wszystkich istotnych aspektach rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

W badaniu poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dokumentacji konsolidacyjnej posłużyliśmy się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowaliśmy o poprawności badanych pozycji.

Przedmiotem naszego badania nie były kwestie niemające wpływu na zbadane przez nas skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku przeprowadziliśmy od 14 kwietnia 2014 roku do 10 czerwca 2014 roku.

#### 6 Deklaracja niezależności

Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., członkowie zarządu komplementarzysta, sieć, do której należy podmiot uprawniony do badania, biegły rewident kierujący badaniem oraz inne osoby uczestniczące w badaniu spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej określone w art. 56 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich

samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77 poz. 649 z późniejszymi zmianami).

#### 7 Dostępność danych i oświadczenia otrzymane

Zarząd Spółki Dominującej przekazał nam datowane na 10 czerwca 2014 roku pisemne oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz, iż pomiędzy dniem bilansowym a dniem zakończenia badania nie wystąpiły zdarzenia, które mogłyby wpływać istotnie na sytuację finansową i majątkową Grupy Kapitałowej i wymagałyby ujęcia w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarząd Spółki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za podpisane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także oświadczył, że udostępnił nam w czasie badania wszystkie sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją, dokumentację konsolidacyjną, informacje i inne wymagane dokumenty oraz przekazał nam wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii o zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Uważamy, że otrzymane dowody dostarczyły wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a zatem nie nastąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

#### 8 Skonsolidowany bilans

AKTYWA (w tys. zł)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>14 909</b>	<b>12 884</b>	<b>11 148</b>
Wartość firmy	-	-	-
Wartości niematerialne	51	18	4
Rzeczowe aktywa trwałe	6 808	3 924	982
Nieruchomości inwestycyjne	8 750	8 750	9 703
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	100
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
Należności i pożyczki	411	92	319
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91	80	60
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>158 538</b>	<b>144 783</b>	<b>122 846</b>
Zapasy	138 113	133 018	108 789
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 528	5 983	2 975
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	12	-
Pożyczki	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	101	221	185
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 798	5 548	10 907
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>AKTYWA RAZEM:</b>	<b>173 447</b>	<b>157 647</b>	<b>133 994</b>

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

6

PASYWA (w tys. zł)	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>123 647</b>	<b>102 984</b>	<b>94 647</b>
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	121 473	101 333	91 636
Udziały niedające kontroli	2 074	1 661	3 012
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>21 731</b>	<b>12 146</b>	<b>7 330</b>
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 523	11 974	7 061
Leasing finansowy	133	131	257
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50	29	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	25	12	12
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>28 169</b>	<b>42 606</b>	<b>32 017</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 378	11 256	6 543
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	12 077	20 867
Leasing finansowy	107	81	191
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	112	63
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-	72
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 574	18 980	4 281
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>173 447</b>	<b>167 647</b>	<b>133 984</b>

## 9 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

(w tys. zł)	2013	2012	2011
<b>DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA</b>			
Przychody ze sprzedaży	100 503	84 343	71 447
Koszty podstawowej działalności operacyjnej	77 552	71 776	46 146
Pozostałe przychody operacyjne	91	384	1 254
Pozostałe koszty operacyjne	193	160	1 999
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>22 849</b>	<b>12 791</b>	<b>24 556</b>
Przychody finansowe	211	325	1 282
Koszty finansowe	679	1 707	2 036
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>22 381</b>	<b>11 409</b>	<b>23 802</b>
Podatek dochodowy	21	10	(48)
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>22 360</b>	<b>11 399</b>	<b>23 850</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>22 360</b>	<b>11 399</b>	<b>23 850</b>
<b>POZOSTAŁE DOCHODY CAŁKOWITE</b>			
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>22 360</b>	<b>11 399</b>	<b>23 850</b>
<b>Całkowite dochody przypadające:</b>			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	20 366	9 684	17 638
- podmiotom nieposiadającym kontroli	1 994	1 715	6 212

© 2014 Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

7

## 10 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Niżej przedstawiono wybrane dane i wskaźniki finansowe za lata 2011, 2012 i 2013, charakteryzujące sytuację finansową Grupy Kapitałowej w tym okresie. Wszystkie wskaźniki wyliczyliśmy na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej za lata zakończone 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku.

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość wskaźnika		
		2013	2012	2011
przychody ze sprzedaży (tys. zł)		100 503	84 343	71 447
wynik finansowy netto ** (tys. zł)		22 360	11 399	23 850
kapitały własne ** (tys. zł)		123 547	102 984	94 647
suma aktywów (tys. zł)		173 447	167 647	133 994
rentowność majątku (ROA) (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów na koniec okresu	12,9%	7,2%	17,8%
rentowność kapitału własnego (ROE) (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne na początek okresu	21,7%	12,0%	n/d
rentowność sprzedaży (%)	zysk netto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży	22,8%	14,9%	35,4%
wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	5,6	3,4	3,8
wskaźnik płynności III	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,5	0,1	0,3
szybkość obrotu należności (w dniach)	należności z tytułu dostaw i usług* x 365 dni / przychody ze sprzedaży	9	10	2
okres spłaty zobowiązań (w dniach)	zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe x 365 dni / koszt własny sprzedaży	62	61	58
szybkość obrotu zapasów (w dniach)	zapasy x 365 dni / koszt własny sprzedaży	687	723	972
trwałość struktury finansowania	(kapitały własne + zobowiązania długoterminowe) / suma pasywów	83,8%	73,0%	76,1%
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	(pasywa ogółem – kapitały własny) / pasywa ogółem	28,8%	34,7%	29,4%
Wskaźniki inflacji:				
średnioroczny (%)		0,9	3,7	4,3
od grudnia do grudnia (%)		0,7	2,4	4,6

\* przed pomniejszeniem o odpisy aktualizujące

\*\* kapitał własny obejmuje kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziały niedające kontroli; wynik finansowy netto obejmuje wynik przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej i udziałowcom nieposiadającym kontroli

© 2014 Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.

## 11 Kontynuowanie działalności gospodarczej

W rozdziale „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości” informacji objaśniających do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki Dominującej poinformował, że sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek zależnych będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te Spółki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2013 roku, i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę Dominującą oraz spółki zależne.

W czasie naszego badania nie odnotowaliśmy istnienia istotnych okoliczności, które mogłyby powodować nasze przekonanie, że Spółka Dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego, to jest od 31 grudnia 2013 roku w efekcie zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

## 12 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe wszystkich spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

## 13 Zasady (polityka) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych

W rozdziale „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości” informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku Zarząd Spółki Dominującej przedstawił zasady (politykę) rachunkowości oraz metody prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej. W okresie, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie było zmian zasad (polityki) rachunkowości oraz metod prezentacji danych finansowych Grupy Kapitałowej.

## 14 Wartość firmy z konsolidacji i zysk z okazynego nabycia

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiła wartość firmy, ani zysk z okazynego nabycia.

## 15 Kapitał własny

Wykazany w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2013 roku stan kapitałów własnych jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną. Udziały niedające kontroli na 31 grudnia 2013 roku wynosiły 2 074 tysięcy złotych. Dane finansowe dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w notce 15 informacji objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 16 Wyłączenia konsolidacyjne

Dotyczące spółek objętych konsolidacją przeprowadzone wyłączenia:

- wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań),
- obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów),
- wyników nie zrealizowanych przez spółki objęte konsolidacją, zawartych w wartości ich aktywów,
- dywidend

są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## 17 Sprzedaż akcji w spółce podporządkowanej

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2013 roku Grupa Kapitałowa nie zbyła żadnych akcji w spółkach podporządkowanych.

## 18 Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

W efekcie naszego badania uznaliśmy, że dokumentacja konsolidacyjna jest, we wszystkich istotnych aspektach, kompletna i poprawna oraz że spełnia ona istotne warunki, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna. W szczególności dotyczy to wyłączeń z tytułu korekt konsolidacyjnych.

## 19 Struktura aktywów i pasywów skonsolidowanego bilansu

Struktura aktywów i pasywów Grupy Kapitałowej jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## 20 Pozycje wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej

Charakterystykę pozycji wpływających na wynik finansowy Grupy Kapitałowej przedstawiono w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku. Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

## 21 Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku zostały sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych

Grupa Kapitałowa LOKUM DEWELOPER S.A.

10

## 6.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2013 rok Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

Standardach – stosownie do wymogów Ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

### 22 Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku. Informacje zawarte w tym sprawozdaniu z działalności pochodzące ze zbadanego przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 roku są z nim zgodne. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia postanowienia art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 10 stron.

Elżbieta Grześkowiak



Biegły Rewident nr 5014  
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu  
Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.,  
Poznań, ul. Alpa Antoniego Baraniaka 88 E, podmiot uprawniony do badania sprawozdań  
finansowych, numer ewidencyjny 3654

Poznań, dnia 10 czerwca 2014 roku.



LOKUM DEWELOPER S.A.  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2013 ROKU DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU

WROCLAW, 10 CZERWCA 2014 ROKU



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozycja zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	6
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM .....	8
SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIEŻNYCH .....	10
DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	11
Informacje ogólne .....	11
Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	13
Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości .....	27
1. Segmenty operacyjne .....	27
2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych .....	27
3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych .....	27
4. Wartość firmy .....	28
5. Wartości niematerialne .....	28
6. Rzeczowe aktywa trwałe .....	30
7. Aktywa w leasingu .....	32
8. Nieruchomości inwestycyjne .....	34
9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe .....	36
10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczone .....	44
11. Zapasy .....	45
12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	46
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	47
14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana .....	47
15. Kapitał własny .....	47
16. Świadczenia pracownicze .....	49
17. Pozostałe rezerwy .....	51
18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	51
19. Rozliczenia międzyokresowe .....	52
20. Umowy o usługę budowlaną .....	52
21. Przychody i koszty operacyjne .....	52
22. Przychody i koszty finansowe .....	54
23. Podatek dochodowy .....	55
24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy .....	56
25. Przepływy pieniężne .....	58
26. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	59
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	61
28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych .....	61
29. Zarządzanie kapitałem .....	63
30. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	64
31. Pozostałe informacje .....	64
32. Zetwierdzenie do publikacji .....	65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozycja zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Noty	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartość firmy	4	-	-
Wartości niematerialne	5	51	18
Rzeczowe aktywa trwałe	6	5 605	3 924
Nieruchomości inwestycyjne	8	8 750	8 750
Inwestycje w jednostkach zależnych	3	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	3	-	-
Należności i pożyczki	9	411	92
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	91	80
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>14 909</b>	<b>12 884</b>

<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	11	138 113	133 018
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	20	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	6 526	5 983
Należności			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego			12
Pożyczki	9	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	101	221
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	13 708	5 548
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	14	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>168 538</b>	<b>144 783</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>173 447</b>	<b>157 667</b>

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podmiot zaskarżony:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	Noty	31.12.2013	31.12.2012
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15	3 000	3 000
Kapitał podstawowy	15	-	-
Akcje własne (-)	15	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	-	-
Pozostałe kapitały	15	25 916	28 739
Zyski zatrzymane:		92 557	69 594
- zysk (strata) z lat ubiegłych		72 191	59 910
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		20 366	9 684
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		121 473	101 333
Udziały niedające kontroli	15	2 074	1 661
Kapitał własny		123 547	102 994

Zobowiązania

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	21 523	11 974
Leasing finansowy	7	133	131
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Pozostałe zobowiązania	18	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	50	29
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	25	12
Pozostałe rezerwy długoterminowe	17	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	-	-
Zobowiązania długoterminowe		21 731	12 146

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	12 378	11 256
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	9	-	12 077
Leasing finansowy	7	107	81
Pochodne instrumenty finansowe	9	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	16	110	112
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	17	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	15 574	18 980
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	14	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe		28 169	42 506
Zobowiązania razem		49 900	54 653
Pasywa razem		173 447	157 647

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podmiot zaskarżony:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Noty	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	1	100 503	84 343
Przychody ze sprzedaży produktów		100 503	83 654
Przychody ze sprzedaży usług		-	689
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		-	-
Koszt własny sprzedaży		73 402	67 163
Koszt sprzedanych produktów		73 402	66 693
Koszt sprzedanych usług		-	4
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-	466
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		27 101	17 180
Koszty sprzedaży		865	1 631
Koszty ogólnego zarządu		3 285	2 782
Pozostałe przychody operacyjne	21	91	384
Pozostałe koszty operacyjne	21	193	160
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		22 849	12 791
Przychody finansowe	22	211	325
Koszty finansowe	22	679	1 707
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	3	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		22 381	11 409
Podatek dochodowy	23	21	10
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		22 360	11 399
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	14	-	-
Zysk (strata) netto		22 360	11 399
Zysk (strata) netto przypadający:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		20 366	9 684
- podmiotom niekontrolującym		1 994	1 715
Inne dochody całkowite		-	-
Całkowite dochody		22 360	11 399
Całkowite dochody przypadające:			
- akcjonariuszom podmiotu dominującego		20 366	9 684
- podmiotom niekontrolującym		1 994	1 715

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Wielkość sprawozdaniowa:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKLĄ (PLN)

	Noty	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
	24		
z działalności kontynuowanej			
- podstawowy		1,36	0,64
- rozwodniony		1,36	0,64
z działalności kontynuowanej / zakończonej	24		
- podstawowy		1,36	0,64
- rozwodniony		1,36	0,64

<sup>a</sup> dane skorygowane po zmianie wartości nominalnej akcji

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013
Wielkość sprawozdaniowa:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Noty	Kapitał przypisujący akcjonariuszom jednostki dominującej					Uchwały nadzwyczajnej kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał zapasowy	Przebieg kapitału	Zysk z tytułu zakupu	Różnica	
Saldo na dzień 01.01.2013 roku	3 000			28 739	69 594	101 333	102 933
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędów podstawowego							
Saldo po zmianach	3 000			28 739	69 594	101 333	102 933
Emisja akcji							
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą							
Wpłaty właścicieli							
Z tytułu emisji akcji / kapitału własnego / transakcje z podmiotami niekontrolowanymi	15						
Dywidendy							
Przebieg wypłaty finansowania na kapitał							
Saldo na dzień 31.12.2013 roku				(2 523)	2 597	(226)	(1 826)
Zysk netto za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku	15			(2 523)	2 597	(226)	(1 826)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01.2013 do 31.12.2013 roku					20 366	20 366	22 360
Saldo na dzień 31.12.2013 roku					20 366	20 366	22 360
Przebieg do zysków i strat (wzrost / spadek)							
Przebieg do zysków i strat (wzrost / spadek)							
Saldo na dzień 31.12.2013 roku		3 000		25 916	92 557	121 473	123 547

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Podmiot zaskarżający:	Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

Noty	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały należące kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powiększających wartość nominalną	Pozostałe kapitały	Zysk zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2012 roku	3 000			31 772	55 851	91 633	94 645
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błędów podstawowego							
Saldo po zmianach	3 000			31 772	55 851	91 633	94 645
Emitacja akcji							
Rozliczenie połączenia jednostek pod wspólną kontrolą	15						
Wpłaty właścicieli				(988)	1 002	14	(1 621)
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				(2 044)	2 044		(1 433)
Dywidendy				(3 032)	3 046	14	(3 053)
Przebieganie wyroku finansowego na kapitał							
Razem transakcje z właścicielami							
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku	15				9 664	11 400	11 400
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku					9 664	11 400	11 400
Razem całkowite dochody					9 664	11 400	11 400
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							
Saldo na dzień 31.12.2012 roku	3 000			28 739	69 592	101 332	102 952

97/65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Podmiot zaskarżający:	Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Noty	od 01.01 do 31.12.2013		od 01.01 do 31.12.2012	
	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		22 382		11 409
Korekty	25	1 119		1 664
Zmiany w kapitale obrotowym	25	(7 333)		(9 432)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych				
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej				
Zapłacone podatki dochodowy		12		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		16 180		3 632
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych			(3 384)	(3 685)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych				2
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych				
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych				919
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	2			
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2			
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych				230
Pożyczki udzielone				
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych				
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych				
Wpływy z otrzymanych dotacji rządowych				
Otrzymane odsetki	22			
Otrzymane dywidendy	22			
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3 384)		(2 503)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
Wpływy netto z tytułu emisji akcji				
Nabycie akcji własnych				
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli				
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(2 701)		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		19 380		25 953
Spłaty kredytów i pożyczek		(19 207)		(29 821)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(96)		(112)
Odsetki zapłacone	22	(559)		(974)
Dywidendy wypłacone	24	(1 361)		(1 433)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(4 646)		(6 366)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		6 250		(5 368)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		5 548		10 907
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		-		-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		13 798		5 548

10 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podsum zaokrąglił:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

DODATKOWE INFORMACJE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna [dalej zwana „Spółką dominującą”]. Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4896/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej - VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392628. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej nie są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki dominującej mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 (50-148 Wrocław) Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji tj. 10 czerwca 2014 roku wchodził:

- Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku skład Zarządu nie uległ zmianie

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień 10 czerwca 2014 roku wchodził:

- Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Sylvia Olczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Jan Olczyk – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich, przy czym działalność LOKUM DEWELOPER S.A. koncentruje się na zarządzaniu Grupą LOKUM DEWELOPER.

d) Informacje o Grupie Kapitałowej

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER S.A. została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w Sp. k.:
		31.12.2013
LOKUM DEWELOPER Limited	Cypr, Larnaca	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LD SKA	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM s.p. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 s.p. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A.	Wrocław	100,00 %

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

11 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podsum zaokrąglił:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka Olczyk Sp. z o.o. LD SKA została utworzona Aktem Notarialnym Repertorium A NR 10422/2013 z dniem 19 sierpnia 2013 roku. W dniu 11 września 2013 roku spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000478517. Spółce nadano numer statystyczny REGON 022250808 w dniu 20.09.2013 roku oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 8862740734 w dniu 19.09.2013 roku. Siedziba spółki mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław. Kapitał zakładowy spółki to 50.000 PLN i dzieli się na 50.000 akcji zwykłych imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda o numerach od 1 do 50.000.

Wspólnicy: komplementariusz Olczyk sp. z o.o., akcjonariusze: FORUM XVIII FIZ.

50.000 akcji zwykłych imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda i łącznej wartości 50.000 PLN o numerach od 1 do 50.000, objęte zostały przez FORUM XVIII FIZ z siedzibą w Krakowie wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie VII Wydział Cywilny Rejestrowy pod numerem księgi rejestrowej RFI 454.

W dniu 8 listopada 2013 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Spółki Olczyk Sp. z o.o. LD SKA podjęło uchwałę nr 3/11/2013 w sprawie emisji 494.091 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 49.409,100 PLN o numerach od 1 do 494.091 podlegających wykupowi w dniu 15 listopada 2021 roku. Propozycja nabycia w/w obligacji skierowana została wyłącznie do FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych pod numerem księgi rejestrowej RFI 454.

W dniu 8 listopada 2013 roku FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przyjął propozycję nabycia w stosunku do 494.091 Obligacji i zobowiązał się tym samym do opłacenia ceny emisyjnej 494.091 Obligacji łączną kwotą wynoszącą 49.409,100,00 PLN nie później niż do 30 listopada 2013 roku.

Obligatariusz w celu zwolnienia się z zobowiązania do zapłaty ceny emisyjnej nabywanych Obligacji w dniu 12 listopada 2013 roku podpisał umowę przeniesienia Akcji w Spółce Komandytowo – akcyjnej na podstawie której przenosi na rzecz Emitenta własność

- 104.996 akcji imiennych zwykłych Olczyk Sp. z o.o. Lokum SKA o wartości nominalnej 1,00 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 104.996,00 PLN, których wartość na dzień 12 listopada 2013 roku wyniosła łącznie 27.093.167,84 PLN;

oraz

- 152.996 akcji imiennych zwykłych Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 SKA o wartości nominalnej 1,00 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 152.996,00 PLN, których wartość na dzień 12 listopada 2013 roku wyniosła łącznie 22.315.996,56 PLN;

Emitent wyraża zgodę na takie rozliczenie zobowiązań do zapłaty ceny emisyjnej w kwocie 49.409,100,00 Obligacji i przyjął powyżej opisane akcje.

W dniu 02.12.2013 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20.11.2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM 4 spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową oraz zmiany adresu siedziby Spółki. Z dniem 02.12.2013 roku Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 4 spółka komandytowo – akcyjna.

W dniu 31.12.2013 r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20.11.2013 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS w przedmiocie przekształcenia spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LOKUM spółka komandytowo – akcyjna w spółkę komandytową oraz zmiany adresu siedziby



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółki. Z dniem 31.12.2013 roku Odczyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum spółka komandytowa weszła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki Odczyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum spółka komandytowo – akcyjna.

Dnia 7 maja 2012 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Odczyt sp. z o.o. Lokum 6 S.K.A. a Lokum Deweloper S.A. za cenę 206 632,07 PLN spółka Lokum Deweloper S.A. weszła w posiadanie certyfikatu Inwestycyjnego Forum XVIII Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (RFI 454 Regon 120876759). Celem inwestycyjnym Funduszu w ramach Portfela Aktywów Podstawowych jest osiągnięcie wzrostu Wartości Aktywów Funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat Portfela Aktywów Podstawowych. Czas trwania Funduszu jest nieokreślony.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

#### e) Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2013 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki dominującej dnia 10 czerwca 2014 roku (patrz nota 32).

#### Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

##### a) Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”), zatwierdzonymi przez Unię Europejską, obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dojrzałej przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

##### b) Zmiany standardów lub interpretacji

###### Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące i zastosowane przez Grupę od 2013 roku

Nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2013 roku oraz ich wpływ na skonsolidowane sprawozdanie Grupy.

- Nowy MSSF 13 „Ustalanie wartości godziwej”  
Nowy standard ujednolicił pojęcie wartości godziwej we wszystkich MSSF i MSR i wprowadza wspólne wskazówki i zasady, które do tej pory były rozproszone w różnych standardach. MSSF 13 nie określa, które pozycje podlegają wycenie do wartości godziwej. MSSF 13 wprowadza nową definicję wartości godziwej, wskazówki, jak wyceniać aktywa niefinansowe oraz wprowadza szereg nowych ujawnień dotyczących wartości godziwej. Grupa spełnia wymóg zaprezentowania tych ujawnień w notach omawiających odpowiednie aktywa i zobowiązania. MSSF 13 stosuje się prospektywnie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później.
- Zmiana MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”  
Rada MSR zmieniła sposób prezentacji innych dochodów całkowitych. Według poprawionego MSR 1 elementy innych dochodów całkowitych należy grupować w dwa zbiory:
  - elementy, które w późniejszym terminie zostaną przeklasyfikowane do wyniku finansowego (np. skutki wyceny instrumentów zabezpieczających) oraz
  - elementy, które nie będą podlegały przeklasyfikowaniu do wyniku (np. wycena środków trwałych do wartości godziwej, która ujmowana jest następnie w zyskach zatrzymanych z pominięciem wyniku).
 Ponadto zmieniono nazwy poszczególnych sprawozdań finansowych prezentujących efekty działania jednostki na „Sprawozdanie z wyniku” oraz „Sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zmiany do MSR 1 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 lub później. Grupa dostosowała prezentację sprawozdania finansowego do zmian wynikających z MSR 1.

- Zmieniony MSR 19 „Świadczenia pracownicze”  
Dokumenty wywołały kilka zmian, z czego najważniejsze dotyczą programów określonych świadczeń:
  - likwidacja metody „korylarowej”
  - prezentacja skutków ponownej wyceny zobowiązań w pozostałych całkowitych dochodach.
 W związku z tym, że Grupa nie posiada programów określonych świadczeń, zmiany te nie wpłynęły na skonsolidowane sprawozdanie Grupy.  
Ponadto zmieniony standard uszczegółowił zasady ujmowania kosztów świadczeń z tytułu zakończenia stosunku pracy. Nie wpłynęło to na wynik ani zobowiązania wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.  
Zmieniony MSR 19 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później.
- Nowa KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”  
Interpretacja dotyczy podejścia księgowego do kosztów ponoszonych w kopalniach odkrywkowych w celu uzyskania dostępu do coraz głębszych pokładów rudy. Zgodnie z interpretacją koszty te należy aktywować w podziale na zapas (w części przypadającej na wydobyty przy okazji rudy) i aktywa trwałe (w części przypadającej na uzyskanie dostępu do głębszych pokładów). Obowiązuje ona dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później. Wejście w życie KIMSF 20 nie wpływa na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiany MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”  
Zmiany w standardzie przewidują konieczność ujawniania informacji na temat aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, które w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w kwotach netto. Jednostki zobowiązane są ujawnić w informacji dodatkowej kwoty netto i brutto aktywów i zobowiązań, które podlegają kompensacji oraz warunki porozumień ramowych dotyczących kompensaty. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później. Zmiana nie miała istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
- Zmiana MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”  
Zmiana do MSSF 1 zezwala jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy na ujęcie udzielających na dzień przejścia pożyczek otrzymanych od państwa na preferencyjnych warunkach według jednej z dwóch wybranych przez jednostkę metod:
  - według wartości wynikającej ze stosowanych do tej pory zasad rachunkowości lub
  - według wartości wynikającej z retrospektywnego zastosowania odpowiednich standardów, które wymagają szczególnego ujęcia pomocy rządowej w sprawozdaniu finansowym (MSR 20 oraz MSSF 9 lub MSR 39) – pod warunkiem, że istniały informacje umożliwiające odpowiednią wycenę na dzień ujęcia pożyczki.
 Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub później. Zmiana nie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Zmiany do MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32, MSR 34 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2009-2011”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”: uregulowano postępowanie w przypadku, gdyby spółka stosowała MSSF, następnie przeszła na inne zasady rachunkowości, a potem ponownie na MSSF. Zgodnie ze zmianą ponowne przejście na MSSF może odbyć się albo na podstawie MSSF 1 albo MSR 8. Zmiana nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
  - MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”: zgodnie ze zmianą przy przejściu na MSSF spółka może przyjąć na dzień przejścia na MSSF wartość aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego ustaloną zgodnie z wcześniej stosowaną polityką rachunkowości. Po tym dniu należy stosować MSR 23. Zmiana nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.
  - MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: zmiana polega na rezygnacji z wymogu zamieszczania not do trzeciego sprawozdania z sytuacji finansowej, który prezentowany jest w sprawozdaniu w przypadku zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów. Ponadto trzecie sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień rozpoczynający poprzedni okres sprawozdawczy jest wymagany wyłącznie wtedy, gdy jednostka dokonała retrospektywnej zmiany zasad rachunkowości lub retrospektywnego przekształcenia pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej lub rektyfikacji pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej, a zmiany te mają istotny wpływ na informacje zawarte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień rozpoczynający poprzedni okres sprawozdawczy. Jeżeli jednostka prezentuje więcej niż 2 okresy sprawozdawcze, nie ma potrzeby pokazywania sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień rozpoczynający najwcześniejszy okres porównawczy. Poprawka do MSR 1 nie wpłynęła na prezentację sprawozdań finansowych Grupy za bieżący okres, gdyż nie dokonano retrospektywnych zmian, jednak może wpłynąć na sprawozdanie w przyszłości.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- o MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”: uszczegółowiono, że jednostka może prezentować dodatkowe okresy lub dni (ponad te wymagane przez standard) w sprawozdaniu finansowym, ale nie musi prezentować ich wtedy do wszystkich elementów sprawozdania (na przykład może zaprezentować tylko dodatkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej bez dodatkowego sprawozdania z wyniku), musi jednak w informacji dodatkowej zaprezentować noty do tego dodatkowego elementu sprawozdania. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Grupy.
- o MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”: usunęto niespójność, która powodowała, że część odbiorców MSR 16 uważała, że części zamienne należy klasyfikować jako zapasy. Zgodnie z poprawionym standardem należy je ujmować jako środki trwałe lub zapasy zgodnie z ogólnymi kryteriami określonymi dla aktywów w MSR 16. Zmiana nie wpłynęła w istotny sposób na sprawozdanie finansowe Grupy.
- o MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”: uszczegółowiono, że skutki podatkowe wypłat dla właścicieli i kosztów transakcji kapitałowych powinny być ujmowane zgodnie z MSR 12. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Grupy.
- o MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”: ujednolicono wymóg ujawniania informacji na temat aktywów i zobowiązań segmentów z MSSF 8. Zmiana nie wpłynęła na sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone za cały rok na podstawie MSR 1.

Standardy i Interpretacje obowiązujące w wersji opublikowanej przez IASB, lecz nie zatwierdzone przez Unię Europejską, wykazywane są poniżej w punkcie dotyczącym standardów i interpretacji, które nie weszły w życie.

#### Zastosowanie standardu lub interpretacji przed datą ich wejścia w życie

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie skorzystano z dobrowolnego wcześniejszego zastosowania standardu lub interpretacji.

#### Opublikowane standardy i interpretacje, które nie weszły w życie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku i ich wpływ na sprawozdanie Grupy

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2013 roku:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe: klasyfikacja i wycena”  
Nowy standard ma docelowo zastąpić obecny MSR 39. Opublikowana dotychczas część MSSF 9 zawiera regulacje dotyczące klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych usuwania z bilansu aktywów i zobowiązań finansowych. Grupa jest w trakcie oceny wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Nowy MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”  
Nowy standard zastępuje większą część MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”. MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli, jednak zasady i procedury konsolidacji nie ulegają zmianie. W ocenie Grupy zmiany mogą mieć wpływ w odniesieniu do jednostek, dla których według dotychczasowych regulacji obowiązek konsolidacji nie był jednoznaczny. Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji. Data wejścia w życie określona przez IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania nowego standardu dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Nowy MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”  
MSSF 11 zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. W nowym standardzie podejście księgowe do wspólnego wyniku z jego treścią ekonomiczną tj. praw i obowiązków stron. Ponadto MSSF 11 usuwa możliwość rozliczania inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Inwestycje te rozliczane są metodą praw własności w sposób aktualnie stosowany dla jednostek stowarzyszonych. Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji. Data wejścia w życie określona przez IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania nowego standardu dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Nowy MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach”  
MSSF 12 określa wymogi dotyczące ujawniania informacji o skonsolidowanych i niekonsolidowanych jednostkach, w których podmiot sporządzający sprawozdanie posiada znaczące zaangażowanie. Pozwoli to inwestorom na ocenę ryzyka, na które narażony jest podmiot tworzący jednostki specjalnego przeznaczenia i inne podobne struktury. W ocenie Grupy standard wpłynie na rozszerzenie ujawnień prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Data wejścia w życie określona przez

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania nowego standardu dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.

- Zmiana MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”  
Zmiany MSR 27 i 28 są konsekwencją wprowadzenia MSSF 10, MSSF 11 i MSSF 12. MSR 27 będzie dotyczył wyłącznie jednostkowych sprawozdań finansowych, natomiast MSR 28 obejmie swym zakresem inwestycje we wspólne przedsięwzięcia. Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji. Data wejścia w życie określona przez IASB to 1 stycznia 2013 roku, jednak Komisja Europejska wprowadziła obowiązek stosowania zmian dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiana MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja”  
Zmiana wprowadza szczegółowe objaśnienie stosowania warunków prezentowania aktywów i zobowiązań finansowych w kwotach netto. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach”  
Zmiany do nowo wydanych standardów dotyczących konsolidacji wprowadzają jaśniejsze niż do tej pory przepisy przejściowe i pewne zwolnienia w zakresie prezentacji danych porównywalnych. Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji. Zmiany obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiana MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnianie informacji o udziałach w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”  
Zmiana polega na wprowadzeniu zwolnienia z obowiązku konsolidacji przez podmioty inwestycyjne. Podmiot inwestycyjny to jednostka spełniająca następującą definicję:
  - o uzyskuje fundusze od jednego lub kilku inwestorów, w celu świadczenia tym inwestorom usług zarządzania inwestycjami,
  - o zobowiązuje się przed inwestorami do tego, że jej celem biznesowym jest inwestowanie środków wyłącznie w celu osiągnięcia zwrotów ze wzrostu wartości inwestycji i/lub dywidend,
  - o ocenia efektywność swoich inwestycji na podstawie ich wartości godziwej.
 Grupa jest w trakcie oszacowywania wpływu nowych regulacji. Zmiany obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Nowa KIMSF 21 „Opłaty publiczne”  
Nowa interpretacja wprowadza zasady określające moment ujęcia zobowiązań z tytułu opłat i podatków nakładanych przez organy państwowe innych niż podatek dochodowy uregulowany w MSR 12. Interpretacja jest uszczegółowieniem zasad określonych przez MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”. W ocenie Grupy interpretacja nie będzie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Interpretacja obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiana MSR 36 „Utrata wartości aktywów”  
Wprowadzając nowy MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej” Rada MSR uściśliła dodatkowe ujawnienia informacji dotyczących utraty wartości. Ich zakres został jednak zbyt szeroko zdefiniowany, dlatego wprowadzono kolejną zmianę, która zawsze obowiązek ujawniania wartości odzyskiwalnej do aktywów i ośrodków, które utraciły wartość. Grupa uznała, że spowoduje to zmniejszenie ilości ujawnień w sprawozdaniu skonsolidowanym. Zmiany obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiana MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”  
Dotychczasowe regulacje MSR 39 powodowały, że w przypadku, gdy jednostka wyznaczyła instrument pochodny jako pozycję zabezpieczającą, a w wyniku zmiany przepływów druga strona kontraktu pochodnego została zasilana tzw. kontrahentem centralnym (np. agencją rozliczeniową), powiązanie zabezpieczające musiało zostać zerwane. Dzięki wprowadzeniu zmiany do standardu, sytuacje takie nie będą skutkowały zakończeniem zabezpieczenia. Grupa uznała, że zmiana nie wpłynie na jej sprawozdanie skonsolidowane. Zmiany obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później.
- Zmiana MSR 19 „Świadczenia pracownicze”  
Zmiany polegają na doprecyzowaniu zasad postępowania w przypadku, gdy pracownicy wnoszą wpłaty na pokrycie kosztów programu określonych świadczeń. Grupa uznała, że zmiana nie wpłynie na jej



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprawozdanie skonsolidowane. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później.

- Zmiany MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSR 16, MSR 24, MSR 38 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2010-2012”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - MSSF 2: Rada doprecyzowała standard zmieniając lub wprowadzając nowe definicje następujących pojęć: warunek rynkowy, warunek świadczenia usług, warunek nabycia uprawnień, warunek związany z dokonaniem. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 3: Rada doprecyzowała zasady wyceny zapłaty warunkowej po dniu przejęcia, aby były zgodne z innymi standardami (przede wszystkim z MSSF 9 / MSR 39 oraz MSR 37). Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 8: Rada nałożyła na jednostki dokonujące łączenia segmentów operacyjnych wymóg dodatkowych ujawnień dotyczących tych połączonych segmentów i cech gospodarczych, ze względu na które dokonano łączenia. Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 8: standard po zmianie przewiduje, że wymóg ujawnienia uzgodnienia sumy aktywów segmentów z aktywami wykazanymi w bilansie jest obowiązkowy tylko, gdy wartości aktywów są ujawniane w podziale na segmenty. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSR 16 i MSR 38: Rada wprowadziła korektę zasady kalkulowania kwoty brutto i skumulowanego umorzenia środka trwałego (wartości niematerialnej) w przypadku stosowania modelu wartości przeszacowanej. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSR 24: Definicja podmiotu powiązanego została poszerzona o jednostki świadczące usługi kluczowego personelu kierowniczego oraz odpowiednie ujawnienia. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
- Zmiany MSSF 3, MSSF 13, MSR 40 wynikające z „Projektu corocznych poprawek: cykl 2011-2013”, które wchodzi w życie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub później. Poprawki do standardów obejmują:
  - MSSF 3: doprecyzowano, że wykluczone ze standardu są transakcje tworzenia wspólnych ustaleń umownych (joint arrangements) w sprawozdaniach tych wspólnych ustaleń umownych. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSSF 13: Rada doprecyzowała zakres stosowania zwolnienia dotyczącego wyceny portfela aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto. Grupa ocenia, że zmiana nie będzie miała wpływu na jej sprawozdanie finansowe.
  - MSR 40: Rada doprecyzowała, że w przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej należy również rozpatrzyć, czy jest to nabycie grupy aktywów czy połączenie przedsiębiorstw zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 3. Grupa jest w trakcie oceny wpływu zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- Nowy MSSF 14 „Regulatory Deferral Accounts”  
Nowy standard dotyczy wyłącznie podmiotów, które przechodzą na MSSF i prowadzą działalność w branżach, w których państwo reguluje stosowane ceny, takich jak dostarczanie gazu, elektryczności czy wody. Standard pozwala na kontynuowanie polityki rachunkowości dotyczącej ujmowania przychodów z takiej działalności stosowanej przed przejściem na MSSF zarówno w pierwszym sprawozdaniu sporządzonym wg MSSF, jak i później. Nowe regulacje nie wpłyną na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy. Standard obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później.

Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

#### c) Zasady rachunkowości

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje łącznie skonsolidowany rachunek zysków i strat ze „Skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów”. Skonsolidowany rachunek zysków i strat prezentowany jest w wariantie kalkulacyjnym, natomiast Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzane jest metodą pośrednią. W przypadku retrospektywnego wprowadzenia zmian zasad rachunkowości, prezentacji lub korekty błędów, Grupa prezentuje sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone dodatkowo na początek okresu porównawczego.

#### Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności z uwagi na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.

#### Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku. Przez kontrolę rozumie się zdolność wpływania na politykę finansową i operacyjną spółki zależnej w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z jej działalności.

Sprawozdania finansowe Spółki dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 grudnia. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z obowiązku konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Spółka zależna jest również wyłączona z konsolidacji, jeżeli została nabyta i jest posiadana wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży w bliskiej przyszłości. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną.

Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących wyłączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określone są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- saldo rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłączane są w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmują się podatek odroczone z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

- spzedaż częściowe udziałów na rzecz podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością bilansową aktywów netto spółki zależnej, przypadających na udziały sprzedane podmiotom niekontrolującym, ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane,
- nabycie udziałów od podmiotów niekontrolujących - różnica pomiędzy ceną nabycia a wartością bilansową aktywów netto nabytych od podmiotów niekontrolujących ujmowana jest bezpośrednio w kapitale w pozycji zyski zatrzymane.

#### Połączenia jednostek gospodarczych

Transakcje połączenia jednostek gospodarczych, wchodzące w zakres MSSF 3, rozliczane są metodą przejęcia. Na dzień objęcia kontroli aktywa i pasywa jednostki przejmowanej są wyceniane zasadniczo według wartości godziwej oraz zgodnie z MSSF 3 identyfikowane są aktywa i zobowiązania, bez względu na to czy były one ujawniane w sprawozdaniu finansowym przejmowanej jednostki przed przejęciem.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zapłała przekazana w zamian za kontrolę obejmuje wydane aktywa, zadłużone zobowiązania oraz wyemitowane instrumenty kapitałowe, wycenione w wartości godziwej na dzień przejęcia. Elementem zapłaty jest również warunkowa zapłała, wyceniana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Dodatkowe koszty przeprowadzenia połączenia (doradztwo, wyceny itp.) nie stanowią zapłaty za przejęcie, lecz ujmowane są w dacie poniesienia jako koszt.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości.

W przypadku gdy w/w suma jest niższa od wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki, różnica ujmowana jest niezwłocznie w rachunku zysków i strat. Grupa ujmując zysk z przejęcia w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W przypadku połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, Grupa nie stosuje regulacji wynikających z MSSF 3, lecz rozlicza takie transakcje metodą łączenia udziałów w następujący sposób:

- aktywa i pasywa jednostki przejmowanej ujmowane są w wartości bilansowej. Za wartość bilansową uznaje się raczej tę wartość, która określona została pierwotnie przez podmiot kontrolujący, niż wartości wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki przejmowanej;
- wartości niematerialne oraz zobowiązania warunkowe ujmowane są na zasadach stosowanych przez jednostkę przed połączeniem, zgodnie z właściwymi MSSF;
- nie powstaje wartość firmy - różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a nabytymi aktywami netto jednostki kontrolowanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale, w pozycji zyski zatrzymane;
- udziały niedające kontroli wyceniane są w proporcji do wartości bilansowej aktywów netto kontrolowanej jednostki;
- dokonywane jest przekształcenie danych porównawczych w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek okresu porównawczego. Jeżeli data powstania stosunku podporządkowania nad jednostką jest późniejsza niż początek okresu porównawczego, dane porównawcze prezentowane są od momentu, kiedy po raz pierwszy powstał stosunek podporządkowania.

**Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Jednostki stowarzyszone to takie jednostki, nad którymi Spółka dominująca nie sprawuje kontroli, ale na które wywiera znaczący wpływ, uczestnicząc w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są ujmowane początkowo w cenie nabycia, a następnie wyceniane z zastosowaniem metody praw własności. Na moment powstania znaczącego wpływu ustalana jest wartość firmy jako różnica pomiędzy ceną nabycia inwestycji a wartością godziwą aktywów netto przypadających na inwestora. Wartość firmy ujmowana jest w wartości bilansowej inwestycji w jednostkach stowarzyszonych.

Wartość bilansowa inwestycji w jednostkach stowarzyszonych jest powiększana lub pomniejszana o:

- udział Spółki dominującej w zyskach lub stratach jednostki stowarzyszonej;
- udział Spółki dominującej w innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej, wynikających m.in. z przeliczania rzeczowych aktywów trwałych oraz z tytułu różnic kursowych z przeliczenia jednostek zagranicznych. Kwoty te wykazuje się w korespondencji z odpowiednią pozycją „Skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów”;
- zyski i straty wynikające z transakcji pomiędzy Grupą a jednostką stowarzyszoną, które podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu do poziomu posiadanego udziału;
- otrzymane wypłaty z zysku wypracowanego przez jednostkę stowarzyszoną, które obniżają wartość bilansową inwestycji.

**Transakcje w walutach obcych**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotym polskim (PLN), który jest również walutą funkcjonalną Spółki dominującej i wszystkich spółek zależnych.

Transakcje wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu zawarcia transakcji (kurs spot). Na dzień bilansowy pozycje pieniężne wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu kursu zamknięcia obowiązującego na koniec okresu sprawozdawczego tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Niepieniężne pozycje ujmowane według kosztu historycznego, wyrażonego w walucie obcej, są wykazywane po kursie historycznym z dnia transakcji.

Niepieniężne pozycje ewidencjonowane według wartości godziwej, wyrażonej w walucie obcej, wyceniane są według kursu wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej tj. średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Różnice kursowe powstałe z rozliczenia transakcji lub przeliczenia pozycji pieniężnych innych niż instrumenty pochodne, ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych w kwocie netto, za wyjątkiem różnic kursowych kapitalizowanych w wartości aktywów w przypadkach określonych zasadami rachunkowości (przedstawione w punkcie dotyczącym kosztów finansowania zewnętrznego).

Różnice kursowe z wyceny instrumentów pochodnych wyrażonych w walucie obcej ujmowane są w wyniku, o ile nie stanowią zabezpieczenia przepływów pieniężnych. Instrumenty pochodne zabezpieczające przepływy pieniężne ujmowane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń.

**Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabytku, budowie lub wytworzeniu dotychczasowego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Koszty finansowe aktywowane są do produkcji w toku tylko w okresie kiedy projekt deweloperski jest aktywny. Projekt uważa się za aktywny, gdy dla zakupionych gruntów prowadzone są prace projektowe lub budowlane oraz podczas procesu uzyskiwania kluczowych decyzji administracyjnych potrzebnych do prowadzenia projektu.

Koszty finansowe muszą być aktywowane z chwilą, gdy zasadniczo wszystkie działania, których przeprowadzenie jest konieczne do przygotowania mieszkań do przekazania klientom zostały zakończone.

**Wartość firmy**

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3 (patrz wyżej podpunkt dotyczący połączeń jednostek gospodarczych). Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36 (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

**Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne obejmują głównie oprogramowanie komputerowe.

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od początku następnego roku obrotowego. Przewidywany okres użytkowania dla poszczególnych grup wartości niematerialnych wynosi:

Grupa	Okres
Oprogramowanie komputerowe	2 lata

Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Zyski i straty wynikłe ze zbycia wartości niematerialnych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych wartości niematerialnych i są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

**Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia przekazywana jest wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdolnego do użytkowania.

Po początkowym ujęciu rzeczowe aktywa trwałe, za wyjątkiem gruntów, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Rzeczowe aktywa trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do użytkowania. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podział zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Grupa	Okres
Maszyny i urządzenia	3-10 lat
Środki transportu	5 lat
Pozostałe środki trwałe	3-10 lat

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu, w którym środek trwały jest dostępny do użytkowania. Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych i są ujmowane w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych.

**Aktywa w leasingu**

Umowy leasingu finansowego, na mocy której następuje przeniesienie na Grupę zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, są ujmowane w aktywach oraz zobowiązaniach na dzień rozpoczęcia okresu leasingu. Wartość aktywów oraz zobowiązań określana jest na dzień rozpoczęcia leasingu według niższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej środka trwałego stanowiącego przedmiot leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Minimalne opłaty leasingowe rozdziela się pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek w stosunku do nieopłaconego salda zobowiązania. Warunkowe opłaty leasingowe są ujmowane w kosztach okresu, w którym je poniesiono. Środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu finansowego są amortyzowane według takich samych zasad jak stosowane do własnych aktywów Grupy. W sytuacji jednak, gdy brak jest wystarczającej pewności, że Grupa uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu wówczas dany składnik jest amortyzowany przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego ujmowane są jako koszty w wyniku metodą liniową przez okres trwania leasingu.

**Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Corocześnie testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych dokonywana jest coroczna ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Dla potrzeb przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupowane są na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów lub grup aktywów (tzw. ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne). Składniki aktywów samodzielnie generujące przepływy pieniężne testowane są indywidualnie.

Wartość firmy jest alokowana do tych ośrodków wypracowujących środki pieniężne, z których oczekuje się korzyści synergii wynikających z połączenia jednostek gospodarczych, przy czym ośrodkami wypracowującymi przepływy pieniężne są co najmniej segmenty operacyjne.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

217/65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podział zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Odpis z tytułu utraty wartości w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

**Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości i są wyceniane w oparciu o model ceny nabycia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. W przypadku wystąpienia przesłanek, które mogą świadczyć o zmianie wartości nieruchomości Spółka przeprowadza test na utratę wartości.

Nieruchomość inwestycyjną ustrzuwa się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w momencie jej zbycia lub trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści ekonomicznych.

**Instrumenty finansowe**

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmują się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku gdy wynikające z zawartej umowy prawa do korzyści ekonomicznych i ryzyka z niej wynikające zostały zrealizowane, wygasły lub Grupa się ich zrzeka.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie wygasło, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Na dzień nabycia aktywa i zobowiązania finansowe Grupa wycenia w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonych zapłat w przypadku składnika aktywów lub otrzymanej kwoty w przypadku zobowiązania. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów i zobowiązań finansowych, poza kategorią aktywów i zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Na dzień bilansowy aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

**Aktywa finansowe**

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- pożyczki i należności,
- aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat,
- inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności oraz
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w rachunku zysków i strat lub w pozostałych całkowitych dochodach. Zyski lub straty ujmowane w rachunku zysków i strat prezentowane są jako przychody lub koszty finansowe, za wyjątkiem odpisów aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług, które prezentowane są jako pozostałe koszty operacyjne.

Wszystkie aktywa finansowe, za wyjątkiem wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości analizowane są dla każdej kategorii aktywów finansowych oddzielnie, co zostało zaprezentowane poniżej.

Pożyczki i należności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe kwalifikowane do kategorii pożyczek i należności wykazywane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako:

- aktywa długoterminowe w pozycji „Należności i pożyczki” oraz

22 / 65



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- aktywa krótkoterminowe w pozycjach „Pożyczki”, „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności” oraz „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty”.

Odpisy na należności wątpliwe szacowane są, gdy osiągnięcie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Znaczące sędzia należności podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności (np. trudna sytuacja finansowa dłużnika, proces sądowy przeciwko dłużnikowi, niekorzystne dla dłużnika zmiany otoczenia gospodarczego). Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, przesłanki utraty wartości analizowane są w ramach poszczególnych klas aktywów określonych ze względu na ryzyko kredytowe (wynikające np. z branży, regionu lub struktury odbiorców). Wskaźnik odpisów aktualizujących dla poszczególnych klas oparty jest zatem na zaobserwowanych w niedawnej przeszłości trendach dotyczących trudności w spłacie należności przez dłużników.

Aktywa finansowe wyceniane według wartości godziwej przez rachunek zysków i strat obejmują aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu lub wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSR 39. Do tej kategorii zaliczane są wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w rachunku zysków i strat. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, z uсталonymi lub możliwymi do określenia płatnościami oraz o ustalonym terminie wymagalności, względem których Grupa ma zamiar i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu wymagalności, z wyłączeniem aktywów zaklasyfikowanych do pożyczek i należności. W tej kategorii Grupa ujmuje obligacje i inne papiery dłużne utrzymywane do terminu wymagalności, wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”. Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość wystąpienia utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności (np. ocena zdolności kredytowej spółek emitujących obligacje), aktywa wyceniane są w wartości bieżącej szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych. Zmiany wartości bilansowej inwestycji, łącznie z odpisami aktualizującymi z tytułu utraty wartości, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży to niebędące instrumentami pochodnymi aktywa finansowe, które zostały wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub nie kwalifikują się do żadnej z powyższych kategorii aktywów finansowych. W tej kategorii Grupa ujmuje notowane obligacje nieutrzymywane do terminów wymagalności oraz akcje spółek innych niż spółki zależne lub stowarzyszone. Aktywa te w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazywane są w pozycji „Pozostałych aktywów finansowych”. Akcje spółek nienotowanych wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej. Odpisy aktualizujące ujmowane są w rachunku zysków i strat. Wszystkie inne aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane są w wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny ujmowane są jako pozostałe całkowite dochody i kumulowane w kapitale z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, za wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości oraz różnic kursowych od aktywów pieniężnych, które ujmowane w wyniku finansowym. W wyniku finansowym ujmowane są również odsetki, które byłyby rozpoznane przy wycenie tych składników aktywów finansowych według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży ujmowane jest w pozostałych całkowitych dochodach, za wyjątkiem odpisów aktualizujących wartość instrumentów dłużnych, których odwrócenie ujmowane jest w wyniku finansowym, jeżeli wzrost wartości instrumentu może być obiektywnie łącznie ze zdarzeniem następującym po rozpoznaniu utraty wartości. W momencie wyłączenia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej, skumulowane zyski i straty, ujęte poprzednio w pozostałych całkowitych dochodach, przenoszone są z kapitału własnego do rachunku zysków i strat oraz prezentowane są w pozostałych całkowitych dochodach jako rekwalifikacja z tytułu przeniesienia do wyniku finansowego.

**Zobowiązania finansowe**  
Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy,

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania oraz
  - pochodne instrumenty finansowe.
- Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, za wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta. Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

**Rachunkowość zabezpieczeń**  
Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

**Zapasy**  
W pozycji zapasy wykazywane są nakłady poniesione, dotyczące niesprzedanych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Koszty takie obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych, skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/ kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania.

**Wyroby gotowe**  
Wyroby gotowe to przede wszystkim jednostki mieszkalne i miejsca parkingowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd Spółki na podstawie cen rynkowych.

**Produkcja w toku**  
Produkcja w toku jest wyceniana wg niższej z dwóch wartości: cena nabycia/koszt wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. W przypadku rozbieżności dokonywany jest odpis aktualizacyjny.

**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**  
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczne.

**Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży**  
Aktywa trwałe (grupy aktywów trwałych) są klasyfikowane przez Grupę jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w wyniku transakcji sprzedaży a nie poprzez dalsze użytkowanie. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy składnik aktywów (grupa aktywów) jest dostępny w swoim obecnym stanie do natychmiastowej sprzedaży, z zachowaniem normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków sprzedaży, a wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wyceniane są w niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia. Niektóre aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, takie jak aktywa finansowe oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, wyceniane są według tych samych zasad rachunkowości, jakie były stosowane przez Grupę przed zaklasyfikowaniem do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży nie podlegają amortyzacji.

**Kapitał własny**  
Kapitał podstawowy wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych akcji, zgodnie ze statutem Spółki dominującej oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Akcje Spółki dominującej nabyte i zatrzymane przez Spółkę dominującą lub konsolidowane spółki zależne pomniejszają kapitał własny. Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwalami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wszystkie transakcje z właścicielami Spółki dominującej prezentowane są osobno w „Skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym”.

**Platności w formie akcji**

W Grupie nie są realizowane programy motywacyjne, w ramach których kluczowym członkom kadry menedżerskiej przyznawane są opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

**Świadczenia pracownicze**

Wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze obejmują następujące tytuły:

- krótkoterminowe świadczenia pracownicze z tytułu wynagrodzeń (wraz z premiami) oraz składek na ubezpieczenia społeczne,
- rezerwy na niewykorzystane urlopy oraz
- inne długoterminowe świadczenia pracownicze, do których Grupa zalicza odpisy emerytalne.

**Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Wartość zobowiązań z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych ustala się bez dyskonta i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie wymaganej zapłaty.

**Rezerwy na niewykorzystane urlopy**

Grupa tworzy rezerwę na koszty kumulowanych płatnych nieobecności, które będzie musiała ponieść w wyniku niewykorzystanego przez pracowników uprawnienia, a które to uprawnienie narosło na dzień bilansowy. Rezerwa na niewykorzystane urlopy stanowi rezerwę krótkoterminową i nie podlega dyskontowaniu.

**Odpisy emerytalne**

Odpisy emerytalne są wypłacane jednorazowo, w momencie przejścia na emeryturę. Wysokość odpisów emerytalnych obliczana jest na podstawie przepisów Kodeksu Pracy. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpisów emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów nabywania uprawnień przez pracowników.

Wartość bieżąca rezerwy na każdy dzień bilansowy jest szacowana metodą aktuarialną. Naliczone rezerwy są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Skutki wycofania rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpisów emerytalnych są ujmowane w wyniku

**Rezerwy, zobowiązania i aktywa warunkowe**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Termin poniesienia oraz kwota wymagająca uregulowania może być niepewna. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy ujmuje się w wartości szacowanych nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku, na podstawie najbardziej wiarygodnych dowodów dostępnych na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym dotyczących ryzyka oraz stopnia niepewności. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenia rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wówczas, gdy istnieje wystarczająca pewność, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Jednakże wartość tego aktywa nie może przewyższyć kwoty rezerwy.

W przypadku gdy wydatkowanie środków w celu wypełnienia obecnego obowiązku nie jest prawdopodobne, kwoty zobowiązań warunkowych nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, za wyjątkiem zobowiązań warunkowych identyfikowanych w procesie połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z MSF 3. Informację o zobowiązaniach warunkowych ujawnia się w części opisowej skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notce nr 27.

Możliwe wpływy zawierające korzyści ekonomiczne dla Grupy, które nie spełniają jeszcze kryteriów ujęcia jako aktywa, stanowią aktywa warunkowe, których nie ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informację o aktywach warunkowych ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Rozliczenia międzyokresowe**

Grupa wykazuje w aktywach w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe” opłacone z góry koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych.

W pozycji „Rozliczenia międzyokresowych” zawartej w pasywach prezentowane są przychody przyszłych okresów obejmujące w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów wpłat na poczet zakupu lokali, których przekazanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazywane są w ramach „Zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań”.

**Przychody ze sprzedaży**

Przychody ze sprzedaży ujmowane są w wartości godziwej zapłat otrzymanych lub należnych i reprezentują należności za produkty, towary i usługi dostarczone w ramach normalnej działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o rabaty, podatek od towarów i usług oraz inne podatki związane ze sprzedażą (podatek akcyzowy). Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wyznaczyć w wiarygodny sposób.

**Sprzedaż towarów i produktów**

Przychody są ujmowane w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności towarów zostały przekazane nabywcy. Przychody ze sprzedaży lokali ujmowane są w momencie przeniesienia własności tych lokali umową sprzedaży po zakończeniu realizacji obiektu i uzyskaniu prawa użytkowania lokali.

Przychody obejmują należne lub uzyskane kwoty ze sprzedaży, pomniejszone o podatek od towarów i usług (VAT).

**Odsetki i dywidendy**

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia, jeżeli ich otrzymanie nie jest wątpliwe. Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy lub udziałowców do ich otrzymania.

**Koszty operacyjne**

Na koszty wytworzenia sprzedanych towarów, produktów i usług składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego. Koszt sprzedanych towarów i produktów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując metodę ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów lub procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów. W szczególności koszty własny sprzedanych lokali i gruntów ustalany jest proporcjonalnie do ich udziału w całym gruncie przynależnym do danej inwestycji.

**Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)**

Na obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego składają się: podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznanie ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeżeli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Subiektywne oceny Zarządu oraz niepewność szacunków**  
Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

**Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**  
Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.12.2013 roku Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notach nr 6.

**Rezerwy**  
Rezerwy na świadczenia pracownicze – odpisy emerytalne – szacowane są przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym kwota rezerw na świadczenia pracownicze 25 tys. PLN (2012: 12 tys. PLN) wynika z oszacowania dokonanego przez Grupę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta o 1 p.p. oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń o 1 p.p. wpłynąłby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.12.2013 roku o kwotę 8 tys. PLN.

**Aktywa na podatek odroczone**  
Prawdopodobieństwo rozliczenia składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego z przyszłymi zyskami podatkowymi opiera się na budżetach spółek Grupy zatwierdzonych przez Zarząd Spółki dominującej. Jeżeli prognozowane wyniki finansowe wskazują, że spółki Grupy osiągną dochód do opodatkowania, aktywa na podatek odroczone ujmowane są w pełnej wysokości.

**Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości**  
Nie występuje.

1. Segmenty operacyjne

Grupa Kapitałowa nie dzieli działalności na segmenty operacyjne ze względu na jednolity charakter działalności.

2. Przejęcia oraz sprzedaż jednostek zależnych

Przejęcia

W 2013 roku Grupa Kapitałowa nie przeprowadziła transakcji połączenia.

Przejęcia rozliczone prowizorycznie w poprzednim okresie

W okresach objętych sprawozdaniem finansowym nie wystąpiło dane zagadnienie.

Sprzedaż jednostek zależnych

LOKUM DEWELOPER S.A. sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 prezentując jako dane porównywalne skonsolidowane dane za rok 2012.

Dnia 05 września 2012 r. Dariusz Olczyk, będący dotychczasowym jednoosobowym akcjonariuszem Spółki zbył na mocy porozumienia 100% przysługujących mu akcji w Spółce na rzecz HALIT S.à r.l., Société à responsabilité limitée, z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisaną do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114.

Następnie dnia 26 września 2012 r. na mocy umowy HALIT S.à r.l., Société à responsabilité limitée zbyła na rzecz HALIT LIMITED z siedzibą w Lamaca, B018, Afentrikas 4, Afentrika Court wpisaną do cypryjskiego rejestru spółek, akcje stanowiące 87,6% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Na skutek zawarcia wyżej wskazanej umowy akcjonariuszami w Spółce są:

HALIT S.à r.l. Société à responsabilité limitée z siedzibą w Luksemburgu, której przysługują akcje Spółki stanowiące 12,5% udziału w kapitale zakładowym Spółki,

HALIT LIMITED z siedzibą w Lamaca, której przysługują akcje Spółki stanowiące 87,5% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje w jednostki zależnych i stowarzyszonych nie występują.

4. Wartość firmy

Nie występuje.

5. Wartości niematerialne

Wartości niematerialne użytkowane przez Grupę obejmują oprogramowanie komputerowe oraz pozostałe wartości niematerialne. Wartości niematerialne, które nie zostały do dnia bilansowego oddane do użytkowania prezentowane są w pozycji „Wartości niematerialnych w trakcie wytwarzania”.

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Stan na 31.12.2013</b>			
Wartość bilansowa brutto	96		96
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(46)		(46)
Wartość bilansowa netto	51		51
<b>Stan na 31.12.2012</b>			
Wartość bilansowa brutto	64		64
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	(46)		(46)
Wartość bilansowa netto	18		18

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku</b>			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	18		18
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych	-		-
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	67		67
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-		-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-		-
Inne zmiany (rekwalifikacje, przemieszczenia itp.)	-		-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	-		-
Amortyzacja (-)	(34)		(34)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-		-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-		-
Różnice kursowe netto z przeliczenia (-/+)	-		-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	51		51



Rozwój grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Oprogramowanie komputerowe	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku			
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku	2	-	2
Nabywanie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-
Zwiększenia (nabywanie, wytworzenie, leasing)	28	-	28
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacja, przemieszczenia itp.)	-	-	-
Przeznaczanie do wartości godziwej (+/-)	-	-	-
Amortyzacja (-)	(12)	-	(12)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-
Różnica kursowa netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku	18	-	18

Amortyzacja wartości niematerialnych została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w następujących pozycjach:

- „Koszty ogólnego zarządu” – 2013 rok 28 tys. PLN (2012 rok: 12 tys. PLN),
- „Koszty sprzedaży” – 2013 rok 5 tys. PLN (2012 rok: 0 tys. PLN),

W 2013 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości

Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe wyczerpane	Razem
Stan na 31.12.2013							
Wartość bilansowa brutto	-	4 351	273	1 361	359	-	6 354
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(88)	(104)	(642)	(144)	-	(778)
Wartość bilansowa netto	-	4 263	169	719	215	-	5 605
Stan na 31.12.2012							
Wartość bilansowa brutto	-	3 030	186	1 363	244	-	4 833
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	(95)	(195)	(613)	(94)	-	(909)
Wartość bilansowa netto	-	2 935	-	750	150	-	3 835

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe wyczerpane	Razem
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku	-	3 024	-	750	150	-	3 924
Nabywanie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabywanie, wytworzenie, leasing)	-	1 321	273	425	228	-	2 247
Sprzedaż spółki zależnej (-)	-	-	-	(6)	-	-	(6)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	-	-	-	-	-	-	-
Inne zmiany (reklasyfikacja, przemieszczenia itp.)	-	-	-	-	-	-	-
Przeznaczanie do wartości godziwej (+/-)	-	(82)	(104)	(251)	(123)	-	(560)
Amortyzacja (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)	-	-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących	-	-	-	-	-	-	-
Różnica kursowa netto z przeliczenia (+/-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2013 roku	-	4 263	169	719	215	-	5 605

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013
Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podział zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku		12	130	101	857	93	562
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2012 roku		-	-	-	-	-	-
Nabywanie przez połączenie jednostek gospodarczych		-	-	-	-	-	-
Zwiększenia (nabywanie, wytworzenie, leasing)		-	3 030	-	-	102	3 692
Sprzedaż spółki zależnej (-)		-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)		-	-	(101)	-	(24)	(126)
Inne zmiany (reklasifikacja, przeniesienia itp.)		-	-	-	-	-	-
Przebieganie do wartości godziwej (+/-)		-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)		-	-	(41)	-	(21)	(261)
Opisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		-	-	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących		-	-	-	-	-	-
Różnica kursowa netto z przeliczeń (+/-)		-	-	-	-	-	-
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2012 roku		-	3 024	-	750	150	3 824

31 / 85

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013
Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podział zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych została ujęta w następujących pozycjach skonsolidowanego rachunku zysków i strat:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Koszty wstępny sprzedaży	196	-
Koszty ogólnego zarządu	364	261
Koszty sprzedaży	-	-
Cena nabycia (koszt wytworzenia) innych aktywów	-	-
Inne	-	-
Razem amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	560	261

W 2013 roku Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych

Otrzymana w 2013 roku kwota odszkodowań uzyskanych od stron trzecich z tytułu utraty wartości lub utracenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych wyniosła 28 tys. PLN (2012 rok: 68 tys. PLN) i została ujęta w „Pozostałych przychodach operacyjnych” skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Rzeczowe aktywa trwałe nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

7. Aktywa w leasingu

7.1. Leasing finansowy

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca użytkuje rzeczowe aktywa trwałe na podstawie umów leasingu finansowego. Wartość bilansowa aktywów będących przedmiotem umów leasingu finansowego przedstawia się następująco:



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.
Obrót objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013
Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Przebieg rachunku:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

Grupy	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Rozrachunek aktywa trwałe w wyliczeniu	Razem
Stan na 31.12.2012						
Wartość bilansowa brutto	-	-	359	-	-	359
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	(116)	-	-	(116)
Wartość bilansowa netto	-	-	243	-	-	243
Stan na 31.12.2013						
Wartość bilansowa brutto	-	-	273	-	-	273
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-	-	55	-	-	55
Wartość bilansowa netto	-	-	218	-	-	218

Pozostałe do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Stan na 31.12.2013				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	102	138	-	240
Koszty finansowe (-)	-	-	-	240
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	102	138	-	240
Stan na 31.12.2012				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	102	171	-	273
Koszty finansowe (-)	-	-	-	273
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	102	171	-	273

33 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.
Obrót objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013
Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Pozostawienie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

Grupa na podstawie umów leasingu finansowego użytkuje samochody. Wykaz zawarty z Raiffeisen - Leasing Polska S.A. umów leasingu przedstawia poniższa tabela:

LP	Umowa	Przedmiot leasingu	Wartość umowy	Okres obowiązywania umowy		Oprocentowanie	Zabezpieczenie
				od	do		
1	NJ0334	Ford Kuga	105 655,74	2011-12-29	2015-11-18	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
2	NH863B	Ford Focus	50 409,83	2011-12-29	2015-11-03	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco
3	NJ825G	Audi Q5	158 536,69	2011-12-29	2015-12-03	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco

Wykaz zawarty z Impuls Leasing Polska Sp. z o.o. umów leasingu przedstawia poniższa tabela:

LP	Umowa	Przedmiot leasingu	Wartość umowy	Okres obowiązywania umowy		Oprocentowanie	Zabezpieczenie
				od	do		
1	13/03553/LO	BMW 320d Sport Line	165 985,35	2013-10-07	2016-09-07	WIBOR 1M + marża	weksel własny in blanco

Szczegółowy wykaz zabezpieczeń spłaty zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Kapitałową przedstawiono w nodzie nr 9.6.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie ujęto żadnych kosztów z tytułu warunkowych opłat leasingowych oraz nie występują opłaty subleasingowe, ponieważ aktywa użytkowane są wyłącznie przez Grupę.

7.2. Leasing operacyjny

Grupa Kapitałowa jako leasingobiorca nie użytkuje rzeczowych aktywów trwałych na podstawie umów leasingu operacyjnego.

8. Nieruchomości inwestycyjne

W skład nieruchomości inwestycyjnych wchodzi następujące grunty:

- nieruchomość gruntowa w Nowej Wsi
- nieruchomość gruntowa w Słęży
- nieruchomość gruntowa we Wrocławiu

NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE (MODEL CENY NABYCIA)	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Wartość bilansowa netto na początek okresu	8 750	9 703
Nabywanie przez połączenie jednostek gospodarczych		
Nabywanie nieruchomości		
Aktywowanie późniejszych nakładów		
Sprzedaż spółki zależnej (-)		
Zbycie nieruchomości (-)		(853)
Inne zmiany (rekwalifikacja, przeniesienia itp.)		
Amortyzacja (-)		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)		
Odwrocenie odpisów aktualizujących		
Różnice kursowe netto z przeliczenia (+/-)		
Wartość bilansowa netto na koniec okresu, w tym:	8 750	8 750
Wartość bilansowa brutto	8 750	8 750
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące (-)		

34 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość godziwa nieruchomości:		
Wartość nieruchomości, dla których można określić wartość godziwą	8 750	8 750
*Pozostałe nieruchomości, dla których trudno ustalić wartość godziwą (wartość szacunkowa lub bilansowa wartość netto)		

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9. Aktywa oraz zobowiązania finansowe

9.1. Kategorie aktywów oraz zobowiązań finansowych

Wartość aktywów finansowych prezentowana w skonsolidowanym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:

- 1 - pożyczki należności (PNA)
- 2 - aktywa finansowe wyznaczone w wartości godziwej przez zysków i strat - przeniesione do obrotu (AWG-O)
- 3 - aktywa finansowe wyznaczone w wartości godziwej przez zysków i strat - wyznaczone przy początkowym sięgu do wyznaczenia w wartości godziwej (AWG-W)
- 4 - inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (IUTW)
- 5 - aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (ADS)
- 6 - instrumenty pochodne zabezpieczające (IFZ)
- 7 - aktywa poza zakresem MSR 39 (Poza MSR39)

Nota	PIN	Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39					Razem
		AWG-O	AWG-W	IUTW	ADS	IFZ	Poza MSR39
Stan na 31.12.2013							
Aktywa trwałe:							
Należności i pożyczki	9.2	-	-	-	-	-	409
Pożyczki długoterminowe	9.3	-	-	-	-	-	-
Pożyczki długoterminowe aktywne finansowe	9.4	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	2 316	-	-	-	-	4 149
Pożyczki	9.2	-	-	-	-	-	6 525
Pożyczki długoterminowe	9.3	-	-	-	-	-	-
Pożyczki długoterminowe aktywne finansowe	9.4	-	-	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	-	-	-	-	-	-
Kategorie aktywów finansowych razem		2 785	-	-	-	-	13 798
Stan na 31.12.2012							
Aktywa trwałe:							
Należności i pożyczki	9.2	90	-	-	-	-	90
Pożyczki długoterminowe	9.3	-	-	-	-	-	-
Pożyczki długoterminowe aktywne finansowe	9.4	-	-	-	-	-	-
Aktywa obrotowe:							
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	2 205	-	-	-	-	3 778
Pożyczki	9.2	-	-	-	-	-	5 953
Pożyczki długoterminowe	9.3	-	-	-	-	-	-

Wartości zobowiązań finansowych prezentowanych w skróconym bilansie odnosi się do następujących kategorii instrumentów finansowych określonych w MSR 39:	
1 - zobowiązania finansowe w wartości podanej przez technikę rynkową i stali - przenieszenia do bilansu (ZVG-0)	4 - instrumenty podobne zabezpieczające (IFZ)
2 - zobowiązania finansowe wycofane w wartości podanej przez technikę rynkową i stali - wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyrażenia w wartości podwójnej (ZVG-0)	5 - zobowiązania przez zakupem MSR 39 (Pozna MSR39)
3 - zobowiązania finansowe wycofane według zamortyzowanego kosztu (ZKK)	

37 / 65

Notat	Kategorie instrumentów finansowych wg MSR 39				Razem
	ZWG-O	ZWG-W	ZZK	Pozza MSR39	
7	-	-	81	-	81
9.2	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Kategorie szkodliwych finansowych razem	-	-	35 518	-	35 518

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9.2. Należności i pożyczki

Grupa dla celów prezentacji w skonsolidowanym bilansie wyodrębnia klasę należności i pożyczek (MSSF 7.6). W części długoterminowej należności i pożyczki prezentowane są w bilansie w jednej pozycji. W części krótkoterminowej Grupa, zgodnie z wymogami MSR 1, odrębnie prezentuje należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Pozycje bilansu z klasy należności i pożyczek przedstawia poniższa tabela. Ujawnienie odnoszące się do należności zamieszczone są w notcie nr 12.

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktywa trwałe:</b>		
Należności	319	-
Pożyczki	90	90
<b>Należności i pożyczki długoterminowe</b>	<b>409</b>	<b>90</b>
<b>Aktywa obrotowe:</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 526	5 983
Pożyczki	-	-
<b>Należności i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>6 526</b>	<b>5 983</b>
<b>Należności i pożyczki, w tym:</b>	<b>6 934</b>	<b>6 073</b>
Należności (nota nr 12)	6 844	5 983
Pożyczki (nota nr 9.2)	90	90

Udzielone pożyczki wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa pożyczek uważana jest za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7 dotycząca wartości godziwej).

Na dzień 31.12.2013 Grupa posiada pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym na kwotę 90 tys PLN.

Zmiana wartości bilansowej pożyczek, w tym odpisów aktualizujących ich wartość, przedstawia się następująco:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Wartość brutto</b>		
Saldo na początek okresu	-	-
Połączenie jednostek gospodarczych	-	-
Kwota pożyczek udzielonych w okresie	90	90
Odsutki naliczone efektywną stopą procentową	-	-
Splata pożyczek wraz z odsetkami (-)	-	-
Sprzedaż jednostek zależnych (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości</b>		
Saldo na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystane (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

Grupa nie dokonała odpisów aktualizujących wartość pożyczek.

9.3. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa nie zawiera istotnych transakcji w walutach obcych, wobec powyższego nie wykorzystuje instrumentów pochodnych zabezpieczających ekspozycję na ryzyko walutowe.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9.4. Pozostałe aktywa finansowe

W okresach objętych sprawozdaniem nie występują pozostałe aktywa finansowe.

9.5. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne

Wartość kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentuje poniższa tabela:

	Zobowiązania krótkoterminowe		Zobowiązania długoterminowe	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym		12 077	12 251	
Kredyty w rachunku bieżącym				
Pożyczki				
Dłużne papiery wartościowe			9 272	11 974
Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu		12 077	21 523	11 974
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem		12 077	21 523	11 974

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Podmiot zainicjator:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania finansowe wyrażone według zamierzanego kosztu  
Grupa Kapitałowa nie zawiera żadnych instrumentów z klasy kredytów i pożyczek do zobowiązań finansowych wyznaczonych do wypłaty w wartości godziwej przez rachunek  
zysków i strat. Wskazuje kredyty, pożyczki i inne instrumenty dłużne wyceniane są według zamierzanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wartość  
godziwą kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych reprezentowano w roku nr 9.7.  
Informacje dotyczące charakteru i zakresu ryzyka, na które narażona jest Grupa Kapitałowa z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych  
prezentuje poniższa tabela (patrz również nota nr 28 dotycząca ryzyk):

Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2013						
Wzrost	Opóźnienie	Termin wymagalności	Wartość bilansowa		Zobowiązanie	
			w PLN		krótkoterminowe i długoterminowe	
<b>Stan na 31.12.2013</b>						
Kredyty inwestycyjny - realizacja inwestycji	PLN	WIBOR 3M + WIBOR 3M + marża	01.10.2015	-	12 261	12 261
	PLN		31.12.2015	9 272	-	9 272
Obligacje LOKUM 6 objęte przez D. Olczyk	PLN	Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2013			21 523	-
<b>Stan na 31.12.2012</b>						
Kredyty inwestycyjny - realizacja inwestycji	PLN	WIBOR 3M + WIBOR 3M + marża	21.02.2013	-	5 024	-
	PLN		01.12.2013	-	7 063	7 063
Obligacje LOKUM 6 objęte przez D. Olczyk	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2015	11 974	-	11 974
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne razem wg stanu na dzień 31.12.2012				24 061	12 077	11 974

Kredyty i obligacje oprocentowane są na bazie zmiennych stóp procentowych w oparciu o referencyjną stopę WIBOR 3M, która według stanu na dzień 31.12.2013 kształtowała się na poziomie 4,700 % (31.12.2012 rok 4,1300 %).

41 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Podmiot zainicjator:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9.6. Zabezpieczenie spłaty zobowiązań

W dniu 31 sierpnia 2012 roku spółka Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 S.K.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. umowę kredytu inwestycyjnego nr 89 1020 5242 0000 2596 0080 9780 w której to bank zobowiązał się postawić do dyspozycji kwotę 30.300.000 PLN na finansowanie I etapu inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Lokum da Vinci” mieszczącej się we Wrocławiu przy ulicy Bajana/ Drzewieckiego. Dodatkowymi zabezpieczeniami kredytu udzielonego Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 S.K.A. przez PKO BP S.A. są:

- Hipoteka do kwoty 68.400.000 PLN na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Bajana/Drzewieckiego KW WR1K/00149449/5
- Klauzula potrącenia wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z wierzytelnościami z rachunku prowadzonego przez PKO BP S.A.
- Weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową
- Przelew wierzytelności z zawieranych umów sprzedaży lokali mieszkalnych realizowanych w ramach kredytowanej inwestycji.

Na 31 grudnia 2013 roku zobowiązanie z tytułu kredytu wyniosło 12 261 tys. PLN. Z dniem 31.03.2014r. Spółka Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. spłacała kredyt rozwiązując umowę kredytu inwestycyjnego. Jednocześnie rozpoczęta została procedura zwolnienia zabezpieczeń zakończonych umów.

Zawarte przez spółkę Lokum Deweloper S.A. umowy leasingowe zabezpieczone są weksłami własnymi in blanco. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu na dzień 31.12.2013 wynosi 240 tys. PLN.



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2012 - 31.12.2013	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Podmiot rachunkowy:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9.7. Pozostałe informacje dotyczące instrumentów finansowych

9.7.1. Informacja o wartości godziwej instrumentów finansowych

Podanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco:

Klasa instrumentu finansowego	Nota nr	31.12.2013		31.12.2012	
		Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Aktywa:					
Pozycje:					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9.2	90	90	90	90
Pozostałe instrumenty finansowe	9.3	6 844	6 844	5 983	5 983
Papier dłużny	9.4	-	-	-	-
Akcie spółek notowanych	9.4	-	-	-	-
Udziały, akcje spółek nierejestrowanych*	9.4	-	-	-	-
Wartości papierów wartościowych	9.4	-	-	-	-
Pozostałe instrumenty finansowe	9.4	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich równoważniki	13	13 798	13 798	5 548	5 548
SEZobowiązania:					
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	12 251	12 251	12 077	12 077
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5	-	-	-	-
Pozycje	9.5	-	-	-	-
Długie papiery wartościowe	9.5	9 272	9 272	11 974	11 974
Leasing finansowy	7	240	240	212	212
Pozostałe instrumenty finansowe	9.3	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18	12 378	12 378	11 586	11 586

Wartość godziwa aktywów oraz zobowiązań finansowych, które zgodnie z polityką rachunkowości Grupa Kapitałowa ujmuje w bilansie według zamortyzowanego kosztu, a dla których nie istnieje aktywny rynek, ustalono na potrzeby sporządzenia noty jako wartość bieżącą przysiężnych przepływów pieniężnych, zyskowności rynkowej stopu procentowego.

Grupa Kapitałowa nie dokonywała wyceny wartości godziwej należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług – ich wartość bilansowa uznawana jest przez Grupę za rozsądnie przybliżone wartości godziwe.

437/65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 - 31.12.2013	Wzrost sprawozdawczy:	złoty polski (PLN)
Podmiot rachunkowy:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9.7.2. Przekwalifikowanie

Grupa Kapitałowa nie dokonała przekwalifikowania składników aktywów finansowych, które spowodowałyby zmianę zasad wyceny tych aktywów pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia lub metodą zamortyzowanego kosztu.

9.7.3. Wyłączenie z bilansu

Na dzień 31.12.2013 Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów finansowych, których przeniesienia nie kwalifikują się do wyłączenia z bilansu.

10. Aktywa oraz rezerwa na podatek odroczoney

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływa na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	Nota nr	31.12.2013	31.12.2012
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		80	60
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		30	-
Podatek odroczoney per saldo na początek okresu		50	60
Zmiana stanu w okresie wpływającym na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	23	(9)	(10)
Inne całkowite dochody (+/-)	15	-	-
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	2	-	-
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)		-	-
Podatek odroczoney per saldo na koniec okresu, w tym:		41	50
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		91	80
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		50	30

44/65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły różnic przejściowych	Saldo na początek okresu	Zmiana stanu:			Saldo na koniec okresu
		rachunek zysków i strat	inne dochody całkowite	rozliczenia połączenia	
<b>Stan na 31.12.2013</b>					
<b>Aktywa:</b>					
Wartości niematerialne	-	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zapasy	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kontrakty budowlane	-	-	-	-	-
Inne aktywa	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania:</b>					
Różnice na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	12	12	-	-	24
Różnice na niewykorzystane urlopy	112	(2)	-	-	110
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	77	211	-	-	288
Inne zobowiązania	-	-	-	-	-
<b>Inne:</b>	60	(60)	-	-	-
Nierozliczone straty podatkowe	162	(107)	-	-	55
<b>Razem różnice przejściowe</b>	423	54	-	-	477
<b>Stawka podatku</b>	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	80				91

Nierozliczone straty podatkowe, które można rozliczyć w kolejnych okresach wynoszą na dzień 31.12.2013: 55 tys. PLN (2012 rok: 162 tys. PLN.). Tytuł do rozliczenia tych strat wygasa w następujących okresach:

	31.12.2013	31.12.2012
do 1 roku	55	107
od 1 do 2 lat	-	55
od 2 do 3 lat	-	-
od 3 do 4 lat	-	-
od 4 do 5 lat	-	-
<b>Nierozliczone straty podatkowe razem</b>	55	162

#### 11. Zapasy

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Materiały</b>	21	77
Półprodukty i produkcja w toku	76 187	69 908
Wyroby gotowe	16 103	19 374
Towary	45 802	43 659
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	138 113	133 018

W 2013 roku Grupa Kapitałowa ujęła w działalności operacyjnej skonsolidowanego rachunku zysków i strat koszty sprzedanych zapasów oraz nieprzypisane pośrednie koszty produkcji łącznie w kwocie 73 402 tys. PLN (2012 rok: 67 163 tys. PLN.).

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

45 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, ujmowane przez Grupę w ramach klasy należności i pożyczek (patrz nota nr 9.2) przedstawiają się następująco:

Należności długoterminowe:

	31.12.2013	31.12.2012
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Pozostałe należności	319	-
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	-	-
<b>Należności długoterminowe</b>	319	-

Należności krótkoterminowe:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktywa finansowe (MSR 39):</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 411	2 269
Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (-)	(35)	(64)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 376	2 205
Należności ze sprzedaży aktywów trwałych	-	-
Kwoty zatrzymane (kaucje) z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Kaucje wpłacone z innych tytułów	-	-
Inne należności	-	-
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności finansowych (-)	-	-
Pozostałe należności finansowe netto	-	-
<b>Należności finansowe</b>	2 376	2 205
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSR 39):</b>		
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	2 303	3 009
Przedpłaty i zaliczki	1 846	769
Pozostałe należności niefinansowe	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych (-)	-	-
<b>Należności niefinansowe</b>	4 149	3 778
<b>Należności krótkoterminowe razem</b>	6 526	5 983

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

Grupa Kapitałowa dokonała oceny należności ze względu na utratę ich wartości zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”). Odpisy aktualizujące wartość należności, które w 2013 roku obciążły pozostałe koszty operacyjne skonsolidowanego rachunku zysków i strat wyniosły:

- w odniesieniu do krótkoterminowych należności finansowych - 35 tys. PLN.

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym prezentują poniższe tabele:

Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Stan na początek okresu	-	-
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	-	-
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-
Odpisy wykorzystano (-)	-	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	-	-

46 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Opisy aktualizujące wartość krótkoterminowych należności finansowych (tj. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności finansowych):

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Stan na początek okresu	64	21
Odписy ujęte jako koszt w okresie	35	64
Odписy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		(21)
Odписy wykorzystane (-)	(64)	-
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-
Stan na koniec okresu	35	64

Dalsza analiza ryzyka kredytowego należności, w tym analiza wieku należności zaległych nie objętych odpisem aktualizującym, została przedstawiona w notcie nr 28.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne na rachunkach bankowych prowadzonych w PLN	2 101	1 994
Środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych	-	-
Środki pieniężne w kasie	67	76
Depozyty krótkoterminowe	11 630	3 478
Inne	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	13 798	5 548

Na dzień 31.12.2013r. środki pieniężne nie podlegały żadnym ograniczeniom w dysponowaniu z jakiegokolwiek tytułu.

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie. Wartościowe uzgodnienie środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów przedstawiono w notcie nr 28.

14. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Grupa nie posiada aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży. W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie prowadziła działalności, która została zaniechana.

15. Kapitał własny

15.1. Kapitał podstawowy

Podmiot dominujący LOKUM DEWELOPER S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31.12.2013 kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3.000.000 PLN. i składał się z 15 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone.

W dniu 28.01.2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie LOKUM DEWELOPER S.A. podjęło uchwałę o dokonaniu podziału wszystkich akcji Spółki poprzez obniżenie wartości nominalnej akcji przy jednoczesnym zwiększeniu ilości akcji bez zmian wysokości kapitału zakładowego Spółki w stosunku 1:5. W wyniku podziału w miejsce każdej dotychczasowej akcji Spółki o wartości nominalnej 1 zł powstało 5 nowych akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zmiany liczby akcji w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wynikają z następujących transakcji z właścicielami:



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Akcje wyemitowane i w pełni opłacone:</b>		
Liczba akcji na początek okresu	15 000 000	3 000 000
Emission akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcyjnej)		
Emission akcji		
Split akcji 1:5		15 000 000
Umorzenie akcji (-)		
Liczba akcji na koniec okresu	15 000 000	15 000 000

Na dzień bilansowy akcje Spółki dominującej nie pozostawały w jej posiadaniu, ani też w posiadaniu jednostek zależnych i stowarzyszonych.

15.2. Pozostałe kapitały

Prezentowane w pozycji pozostałe kapitały kwoty są wynikiem następujących zdarzeń:

- Rok 2009 (stan początkowy 240 tys. PLN) – kwota 18 593 tys. zł dotyczy wkładu wniesionego przez Dariusza Olczyk do Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 sp. k. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2010 – kwota (10 234) tys. zł dotyczy wypłaty na rzecz Dariusza Olczyka tytułem zwrotu wkładu w Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k. po przekształceniu spółki w Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. oraz wpłaty na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
- Rok 2011 – kwota 22.308 tys. zł dotyczy wpłat na poczet objęcia certyfikatów w FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty; kwota 864 tys. zł wynika ze zmian struktury grupy kapitałowej LOKUM DEWELOPER (transakcje z podmiotami niekontrolującymi).
- Rok 2012 – kwota (988) tys. zł wynika ze zmian struktury grupy kapitałowej LOKUM DEWELOPER (transakcje z podmiotami niekontrolującymi); kwota (2 044) tys. PLN dotyczy pokrycia strat z lat .
- Rok 2013 – kwota (2 832) tys. zł dotyczy pokrycia strat z kapitału zapasowego w grupie kapitałowej LOKUM DEWELOPER.

15.3. Programy płatności akcyjnymi

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki dominującej

15.4. Udziały niedające kontroli

Prezentowane w kapitale własnym Grupy udziały niedające kontroli odnoszą się do następujących jednostek zależnych:

	31.12.2013	31.12.2012
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM S.K.A.	2 224	909
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A.	3	316
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A.	35	42
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 S.K.A.	(216)	(197)
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A.	(23)	(7)
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A.	68	620
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A.	(17)	(22)
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty		
Udziały niedające kontroli razem	2 074	1 681

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wartość udziałów niedających kontroli uległa zmianie z tytułu transakcji wpływających na strukturę Grupy oraz z tytułu rozliczenia dochodów całkowitych w części przypadającej na podmioty niekontrolujące, co prezentuje poniższa tabela:

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Saldo na początek okresu	1 661	3 012
Zmiana struktury Grupy (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)		
Wpłaty właściciela		
Połączenie jednostek gospodarczych - początkowe ustalenie udziałów niedających kontroli (+)		
Sprzedaż jednostek zależnych poza Grupę - rozliczenie udziałów niedających kontroli (-)		
Nabywanie przez Grupę udziałów niedających kontroli (-)		(1 634)
Sprzedaż przez Grupę udziałów jednostek zależnych na rzecz niekontrolujących, bez utraty kontroli (+)		
Udział mniejszości w agio		
Dywidendy	(1 681)	(1 433)
Dochody całkowite:		
Zysk (strata) netto za okres (+/-)	1 994	1 716
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu) (+/-)		
Inne zmiany		
Saldo udziałów niedających kontroli na koniec okresu	2 074	1 661

Transakcje kapitałowe pomiędzy Grupą a podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkowały utratą kontroli, zostały rozliczone bezpośrednio w kapitale (patrz podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”)

W dniu 12 kwietnia 2012 roku w spółkach Olczyk Sp. z o.o. LOKUM S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A. zostały wyemitowane nowe akcje imienne o wartości nominalnej 1 zł każda, którym wyłączone zostanie prawo głosu (akcje nieme) i będące uprzywilejowane co do dywidendy. Rzeczne akcje zostały zaoferowane kluczowym menedżerom. Łącznie akcjom menedżerskim przysługuje po 8% dywidendy przeznaczanej do podziału między akcjonariuszy danej spółki.

16. Świadczenia pracownicze  
16.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Koszty wynagrodzeń	2 803	2 401
Koszty ubezpieczeń społecznych	684	476
Koszty programów płatności akcjami	-	-
Koszty przyszłych świadczeń (rezerwy na nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne)	135	124
Koszty świadczeń pracowniczych razem	3 622	3 000

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16.2. Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych  
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych ujęte w skonsolidowanym bilansie obejmują:

	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze:				
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych	-	-	-	-
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	110	112	-	-
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze łącznie	110	112	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze:				
Rezerwy na nagrody jubileuszowe	-	-	25	12
Rezerwy na odprawy emerytalne	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-	-	-
Inne długoterminowe świadczenia pracownicze łącznie	-	-	-	12
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych razem	110	112	25	12

Na zmianę stanu innych długoterminowych świadczeń pracowniczych wpływ miały następujące pozycje:

	Rezerwy na inne długoterminowe świadczenia pracownicze			
	nagrody jubileuszowe	odprawy emerytalne	pozostałe	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku				
Stan na początek okresu		12		12
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:				
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia		13		13
Koszty odsetek				
Zyski (-) lub straty (+) aktualizacyjne				
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:				
Wypłacone świadczenia (-)				
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych				
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2013 roku	-	25		25
za okres od 01.01 do 31.12.2012 roku				
Stan na początek okresu		12		12
Zmiany ujęte w rachunku zysków i strat:				
Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia				
Koszty odsetek				
Zyski (-) lub straty (+) aktualizacyjne				
Zmiany bez wpływu na rachunek zysków i strat:				
Wypłacone świadczenia (-)				
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych				
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)				
Wartość bieżąca rezerw na dzień 31.12.2012 roku	-	12		12

49 / 66

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wartość bieżącą rezerw ujęto w oparciu o wycenę sporządzoną przez Grupę, przy której przyjęto następujące założenia (patrz również punkt dotyczący niepewności szacunków - podpunkt c) w punkcie „Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości”):

	31.12.2013	31.12.2012
Stopa dyskonta	3%	3%
Przewidywany wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	1%	1%

17. Pozostałe rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy krótkoterminowe		Rezerwy długoterminowe	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Rezerwy na sprawy sądowe	-	-	-	-
Rezerwy na straty z umów budowlanych	-	-	-	-
Rezerwy na koszty restrukturyzacji	-	-	-	-
Inne rezerwy	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy razem	-	-	-	-

	Rezerwy na:				
	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	koszty restrukturyzacji	inne	razem
za okres od 01.01 do 31.12.2013 roku					
Stan na początek okresu	-	-	-	-	-
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	-	-	-	12	12
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	-	-	-	-	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-	-	-	-
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	-	-	-	-	-
Stan rezerw na dzień 31.12.2013 roku	-	-	-	12	12

18. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (patrz również nota nr 9) przedstawiają się następująco:

Zobowiązania długoterminowe:

	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych	-	-
Kaucje otrzymane	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe razem	-	-

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania krótkoterminowe:

	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania finansowe (MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 016	11 252
Zobowiązania z tytułu zakupu aktywów trwałych		
Inne zobowiązania finansowe		
Zobowiązania finansowe	12 016	11 252
Zobowiązania niefinansowe (poza MSR 39):		
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	362	4
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy		
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		
Zaliczki otrzymane na usługi budowlane		
Inne zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania niefinansowe	362	4
Zobowiązania krótkoterminowe razem	12 378	11 256

Wartość bilansowa zobowiązań z tytułu dostaw i usług uznawana jest przez Grupę za rozsądne przybliżenie wartości godziwej (patrz nota nr 9.7).

19. Rozliczenia międzyokresowe

	Rozliczenia krótkoterminowe		Rozliczenia długoterminowe	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Czynsze najmu	-	-	-	-
Inne koszty opłacone z góry	101	221	-	-
Aktywa - rozliczenia międzyokresowe razem	101		-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe:				
Dotacje otrzymane				
Przychody przyszłych okresów	15 574	18 980	-	-
Inne rozliczenia			-	-
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	15 574	18 980	-	-

Przychody przyszłych okresów obejmują wpłaty dokonane przez klientów na poczet zakupu lokali.

20. Umowy o usługę budowlaną

Grupa Kapitałowa nie osiąga przychodów z tytułu umów o usługę budowlaną.

21. Przychody i koszty operacyjne

21.1. Koszty według rodzaju



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Amortyzacja	5,6	560	272
Świadczenia pracownicze	16	3 022	3 009
Zużycie materiałów i energii		6 043	21 935
Usługi obce		58 745	73 673
Podatki i opłaty		1 000	1 360
Koszty prac badawczych i rozwojowych nienależące w wartościach niematerialnych	5		
Pozostałe koszty rodzajowe		1 251	2 095
Koszty według rodzaju razem		71 221	102 545
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	466
Zmiana stanu produktów, produkcji w toku (+/-)		6 331	(31 235)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby (-)			
Koszt własny sprzedaży, koszty sprzedaży oraz koszty ogólnego zarządu		77 652	71 776

## 21.2. Pozostałe przychody operacyjne

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		4	260
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8		
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	5,6		
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności finansowych	12		
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności niefinansowych			
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	11		
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	17		
Otrzymaone kary i odszkodowania	19	28	66
Dotacje otrzymane			
Inne przychody		59	47
Pozostałe przychody operacyjne razem		91	304

## 21.3. Pozostałe koszty operacyjne

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	8	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości firmy	4	-	-
Odpisy z tytułu utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych	5,6	-	-
Odpisy aktualizujące wartość należności finansowych	12	36	64
Odpisy aktualizujące wartość należności niefinansowych			
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	11	-	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość zapasów (-)	11	-	-
Utworzenie rezerw	17	-	-
Zapłacone kary i odszkodowania			
Inne koszty		158	96
Pozostałe koszty operacyjne razem		193	160

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 22. Przychody i koszty finansowe

## 22.1. Przychody finansowe

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<i>Przychody z odsetek dotyczących instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</i>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	13	124	249
Pożyczki i należności	9,2,12	5	25
Dłużne papiery wartościowe utrzymywane do terminu wymagalności	9,4	-	
Przychody z odsetek dotyczących instrumentów finansowych nienycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		23	274
<i>Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</i>			
Instrumenty pochodne handlowe	9,3		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	9,3		
Akcje spółek notowanych	9,4		
Dłużne papiery wartościowe	9,4		
Jednostki funduszy inwestycyjnych	9,4		
Zyski z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat			
<i>Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych:</i>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13		
Pożyczki i należności	9,2,12		
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	7, 9,5,18		
Zyski (straty) (+/-) z tytułu różnic kursowych			
Zyski z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	9,4		
Dywidendy z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży			
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość należności i pożyczek	9,2,12		
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności	9,4		
Odsetki od aktywów finansowych objętych odpisem aktualizującym	9,2,12		
Inne przychody finansowe		96	51
Przychody finansowe razem		211	325

Grupa nie posiada aktywów oraz zobowiązań finansowych z kategorii wyznaczonych przy początkowym ujęciu jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wykazane zyski oraz straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat odnoszą się w całości do instrumentów finansowych przeznaczonych do obrotu.

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podmiot zakreślony:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## Koszty finansowe

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy:</b>			
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	7	13	21
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	260	872
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5		
Pożyczki	9.5		
Dłużne papiery wartościowe	9.5	351	791
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16		
Koszty odsetek dotyczące instrumentów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		624	1 684
<b>Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat:</b>			
Instrumenty pochodne handlowe	9.3		
Instrumenty pochodne zabezpieczające	9.3		
Akcje spółek notowanych	9.4		
Dłużne papiery wartościowe	9.4		
Jednostki funduszy inwestycyjnych	9.4		
Straty z wyceny oraz realizacji instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat			
<b>(Zyski) straty (-/+ ) z tytułu różnic kursowych:</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13		
Pożyczki i należności	9.2, 12		
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	7, 9.5, 18		2
(Zyski) straty (-/+ ) z tytułu różnic kursowych			2
Straty z aktywów dostępnych do sprzedaży przeniesione z kapitału	9.4		
Odpiś aktualizujące wartość należności i pożyczek	9.2, 12		
Odpiś aktualizujące wartość inwestycji utrzymywanych do terminu			
wymagalności	9.4		
Odpiś aktualizujące wartość aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	9.4		
Inne koszty finansowe		55	21
<b>Koszty finansowe razem</b>		679	1 707

Odpiś aktualizujące wartość należności dotyczących działalności operacyjnej ujmowane są przez Grupę Kapitałową jako pozostałe koszty operacyjne (patrz nota nr 21).

## 23. Podatek dochodowy

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Podatek bieżący:</b>			
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy		11	30
Korrekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy			
<b>Podatek bieżący</b>		11	30

58 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podmiot zakreślony:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

<b>Podatek odroczony:</b>			
Powstanie i odroczenie różnic przejściowych	10	(10)	(20)
Rozliczenie niewykorzystanych strata podatkowych	10		
<b>Podatek odroczony</b>		10	20
<b>Podatek dochodowy razem</b>		21	10

Uzgodnienie podatku dochodowego obliczonego stawką 19 % od wyniku przed opodatkowaniem z podatkiem dochodowym wykazanym w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przedstawia się następująco:

	Nota	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Wynik przed opodatkowaniem		22 382	11 409
Stawka podatku stosowana przez Spółkę dominującą		19%	19%
<b>Podatek dochodowy wg stawki krajowej Spółki dominującej</b>		4 253	2 168
<b>Uzgodnienie podatku dochodowego z tytułu:</b>			
Wyniki spółek nie podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym		(4 134)	(2 228)
Udział w zyskach			
Przychodów nie podlegających opodatkowaniu (-)		(3)	(13)
Kosztów trwale nie stanowiących kosztów uzyskania przychodów (+)		12	91
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strata podatkowych (-)		(107)	(10)
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od ujemnych różnic przejściowych (+)	10		
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczony od strata podatkowych (+)	10		
Korrekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy (+/-)		21	10
<b>Podatek dochodowy</b>		0%	0%
Zastosowana średnia stawka podatkowa		0%	0%

Stawki podatkowe stosowane przez LOKUM DEWELOPER S.A. oraz Olczyk Sp. z o.o., spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej będące podatnikami podatku dochodowego, kształtowały się na następującym poziomie:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Polska	19%	19%

Spółki komandytowo-akcyjne – jako spółka osobowa – nie podlegają opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, bowiem art. 1 ust. 2 upod. stanowi, iż przepisy ustawy nie mają zastosowania do spółek komandytowo-akcyjnych. Sama spółka zatem nie są podatnikiem podatku dochodowego, status podatnika mają natomiast jej wspólnicy.

FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zgodnie z art. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest zwolniony z podatku dochodowego. Również dochody uzyskane przez fundusz z lokat kapitałowych, nie są obciążone podatkiem od zysków kapitałowych (dotyczy to m.in. odsetek od lokat bankowych, dywidend, zbycia instrumentów finansowych).

## 24. Zysk na akcję i wypłacone dywidendy

## 24.1. Zysk na akcję

Spółka dominująca Grupy została zarejestrowana w połowie 2011 roku. Wobec powyższego, na potrzeby prezentacji porównawczych danych finansowych Grupy, średnioważona liczba akcji w okresie objętych sprawozdaniem została obliczona w odniesieniu do ilości certyfikatów FORUM XVIII Funduszu Inwestycyjnego będących w posiadaniu LOKUM DEWELOPER Limited, którymi zostało opłacone podwyższenie kapitału zakładowego LOKUM DEWELOPER S.A.

W dniu 19 grudnia 2011 roku kapitał zakładowy LOKUM DEWELOPER S.A. został podwyższony o kwotę 2.900.000 (2.900.000 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda). Podwyższenie kapitału zostało opłacone

58 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podział zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w LOKUM DEWELOPER Limited, spółki będącej właścicielem 389 certyfikatów FORUM XVIII Funduszu Inwestycyjnego.

Powyższa operacja pozwoliła ustalić stosunek akcji przypadających na certyfikat (7455 akcji na 1 certyfikat) i obliczyć historyczną średniowązoną liczbę akcji obliczoną na podstawie istniejących certyfikatów FORUM XVIII Funduszu Inwestycyjnego.

Zysk na akcje liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Grupa stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego tzn. nie występuje efekt rozwodniący wpływający na kwotę zysku (straty).

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	15 000 000	15 000 000
Rozwodniący wpływ opcji zamiennych na akcje		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	15 000 000	15 000 000
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	20 366	9 664
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,36	0,64
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,36	0,64
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)		
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)		
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	20 366	9 664
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,36	0,64
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,36	0,64

24.2. Dywidendy

Spółka Dominująca nie wypłacała dywidendy w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy nie posiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM S.K.A.	900	492
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A.	313	852
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A.	42	60
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A.	105	20

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podział zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

25. Przepływy pieniężne

W celu ustalenia przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej dokonano następujących korekt zysku (straty) przed opodatkowaniem:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Korekty:</b>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe	660	243
Amortyzacja i odpisy aktualizujące wartości niematerialne		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		
Zysk (strata) z aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat		
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału		
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych		66
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
Koszty odsetek	659	872
Przychody z odsetek i dywidend		374
Koszt płaćności w formie akcji (programy motywacyjne)		
Udział w zyskach (stratach) jednostek eteterzeczonych		
Inne korekty		
Korekty razem	1 119	1 554
Zmiana stanu zapasów	(5 098)	(24 114)
Zmiana stanu należności	373	(4 703)
Zmiana stanu zobowiązań	665	4 712
Zmiana stanu rezerw i rożdzień międzyokresowych	(3 275)	14 672
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych		
Zmiany w kapitale obrotowym	(7 333)	(9 432)

Grupa Kapitałowa dla celów sporządzenia skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych klasyfikuje środki pieniężne w sposób przyjęty do prezentacji w bilansie (patrz nota nr 13). Wpływ na różnicę w wartości środków pieniężnych wykazanych w bilansie oraz rachunku przepływów mają:

	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie	13 798	5 548
<b>Korekty:</b>		
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych w walucie		
Niezrealizowana odsetki od środków pieniężnych (-)		
Inne		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w CF	13 798	5 548

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 26. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą Kapitałową obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez właścicieli Spółki dominującej. Do najważniejszych pozostałych podmiotów powiązanych Grupa zalicza:

Podmiot	Rodzaj powiązania	Komentarz
Dariusz Olczyk	Osobowe, kapitałowe	Akcjonariusz LOKUM DEWELOPER S.A.; Pan Dariusz Olczyk zasiada w Radzie Nadzorczej LOKUM DEWELOPER S.A.; prokurent Olczyk Sp. z o.o.
Bartosz Kuźniar	Osobowe, kapitałowe	Prezes Zarządu Spółki, akcjonariusz/wspólnik spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A. Prezes Zarządu Olczyk Sp. z o.o. komplementariusza wyżej wymienionych Spółek.
Marek Kokot	Osobowe, kapitałowe	Dyrektor ds. realizacji inwestycji, akcjonariusz/wspólnik spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A.
Jacek Dudek	Osobowe, kapitałowe	Z-ca dyrektora ds. realizacji inwestycji, akcjonariusz/wspólnik spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A.
Roman Eryk Nalberczyński	Osobowe, kapitałowe	Dyrektor sprzedaży, akcjonariusz/wspólnik spółek zależnych: Olczyk Sp. z o.o. LOKUM Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 Sp.k. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A. Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A.
Sylvia Olczyk	Osobowe	Żona Akcjonariusza Pana Dariusza Olczyka. Pani Olczyk zasiada w Radzie Nadzorczej LOKUM DEWELOPER S.A.
Jan Olczyk	Osobowe	Syn Akcjonariusza Pana Dariusza Olczyka. Pan Olczyk zasiada w Radzie Nadzorczej LOKUM DEWELOPER S.A.

60 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nierozliczone salda należności oraz zobowiązań zazwyczaj regulowane są w środkach pieniężnych. Informacje o zobowiązaniach warunkowych dotyczących podmiotów powiązanych zaprezentowano w nodzie nr 27.

## 26.1. Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego Grupa zalicza członków zarządu spółki dominującej oraz spółek zależnych. Wynagrodzenie kluczowego personelu w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wyniosło:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	36	38
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia		
<b>Świadczenia razem</b>	<b>36</b>	<b>38</b>

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniach Zarządu Spółki dominującej przedstawiono w nodzie nr 31.

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W dniu 27 grudnia 2012 r. Lokum Deweloper S.A. zawarła umowę, z Prezesem Spółki, Bartoszem Kuźniar, prowadzącym działalność gospodarczą. Przedmiotem tej umowy jest ramowe ustalenie wartości najmu samochodu osobowego.

Roczna wartość netto transakcji z tego tytułu w roku 2013 wyniosła 8 tys. PLN

## 26.2. Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, nie konsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Wykaz inwestycji w jednostkach zależnych wyłączonych z obowiązku konsolidacji oraz inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, wraz z podstawowymi informacjami o spółkach przedstawiono w nodzie nr 3. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty przychodów ze sprzedaży oraz należności od jednostek stowarzyszonych, zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

	Przychody z działalności operacyjnej	
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
<b>Sprzedaż do:</b>		
Jednostki zależnej	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	31.12.2013	31.12.2012
<b>Sprzedaż do:</b>		
Jednostki zależnej	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności od podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ujęto następujące kwoty zakupów oraz zobowiązań wobec jednostek stowarzyszonych, zależnych oraz pozostałych podmiotów powiązanych:

60 / 65



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zakup od:	Zakup (koszty, aktywa)	
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Jednostki zależnej	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-
Razem	-	-

Zakup od:	Zobowiązania	
	31.12.2013	31.12.2012
Jednostki zależnej	-	-
Jednostki stowarzyszonej	-	-
Pozostałych podmiotów powiązanych	-	-
Razem	-	-

W 2012 roku Grupa udzieliła jednostkom zależnym nie objętym konsolidacją pożyczek na kwotę 0 tys. PLN (2011 rok: 760 tys. PLN). Saldo pożyczek udzielonych tym jednostkom zależnym wynosiło na 31.12.2012 0 tys. PLN (31.12.2011 rok: 0 tys. PLN).

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Spółka nie posiada żadnych aktywów warunkowych.

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń

Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. udzieliła poręczenia weksla wystawionego przez Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 S.K.A. tytułem zabezpieczenia udzielonego Spółce przez PKO BP S.A. kredytu na zakup nieruchomości. Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2013 roku z tytułu udzielonego kredytu to kwota 7 053 335,14 zł.

28. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyka związane z instrumentami finansowymi. Aktywa oraz zobowiązania finansowe Grupy w podziale na kategorie zaprezentowano w notcie nr 9.1. Ryzykami, na które narażona jest Grupa są:

- ryzyko rynkowe obejmujące przede wszystkim ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko kredytowe oraz
- ryzyko płynności.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenia krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.


Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem. Grupa nie wykorzystuje instrumentów pochodnych jako zabezpieczenie przepływów pieniężnych.

Poniżej przedstawiono najbardziej znaczące ryzyka, na które narażona jest Grupa.

28.1. Ryzyko rynkowe

Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe wynika z zagranicznych transakcji sprzedaży oraz zakupu, które zawierane są przede wszystkim w EUR. Z uwagi na fakt,

 61/765

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ze Grupa nie dokonuje istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych ekspozycja na ryzyko walutowe jest znikoma.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej

Zarządzanie ryzykiem stopy procentowej koncentruje się na zminimalizowaniu wahań przepływów odsetkowych z tytułu aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Charakterystykę powyższych instrumentów, w tym oprocentowanie zmienną oraz stałą stopą procentową, przedstawiono w notach nr 9.2, 9.4 oraz 9.5.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości wyniku finansowego oraz innych całkowitych dochodów w odniesieniu do potencjalnego wahania stopy procentowej w górę oraz w dół o 1%. Kalkulację przeprowadzono na podstawie zmiany średniej stopy procentowej obowiązującej w okresie o (+/-)1% oraz w odniesieniu do aktywów oraz zobowiązań finansowych wrażliwych na zmianę oprocentowania tj. oprocentowanych zmienną stopą procentową.

	Wahania stopy	Wpływ na wynik finansowy:		Wpływ na inne dochody całkowite:	
		31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Wzrost stopy procentowej	1%	884	239		
Spadek stopy procentowej	-1%	(884)	(239)		

28.2. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych.

Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisywany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma.

Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych, oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów i najemców Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów i najemców, w przypadku najemców stosowane są także zabezpieczenia w postaci kaucji.

Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków, Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

28.3. Ryzyko płynności

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności tj. zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów) oraz konfrontowane jest z inwestycjami wolnych środków.

Na dzień bilansowy zobowiązania finansowe Grupy, inne niż instrumenty pochodne, mieściły się w następujących przedziałach terminów wymagalności:

Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:		Przepływ razem przed zdyskontowaniem
	do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	
Stan na 31.12.2013					
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5		12 251		12 251
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5				



Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Nota	Krótkoterminowe:		Długoterminowe:			Przepływy razem przed zdyskontowaniem
		do 6 m-cy	6 do 12 m-cy	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
Pożyczki	9.5						
Dłużne papiery wartościowe	9.5			9 272			9 272
Leasing finansowy	7	53	54	133			240
Zobowiązanie DLU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18	12 378					12 378
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		12 431	53	21 656			34 141
<b>Stan na 31.12.2012</b>							
Kredyty w rachunku kredytowym	9.5	5 024	7 053				12 077
Kredyty w rachunku bieżącym	9.5						
Pożyczki	9.5			11 974			11 974
Dłużne papiery wartościowe	9.5			131			212
Leasing finansowy	7		81				
Zobowiązanie DLU oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18	11 256					11 256
Ekspozycja na ryzyko płynności razem		16 280	7 134	12 105			35 519

W tabeli wykazano wartość umowną zobowiązań, bez uwzględnienia skutków dyskonta w związku z wyceną zobowiązań według zamortyzowanego kosztu, stąd prezentowane kwoty mogą odbiegać od ujętych w skonsolidowanym bilansie.

## 29. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności kontynuowania działalności przez Grupę oraz zapewnienia oczekiwanej stopy zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją finansową Grupy.

Grupa monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych powiększonych o pożyczki podporządkowane otrzymane od właścicieli. Na podstawie tak określonej kwoty kapitału, Grupa oblicza wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem. Grupa zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie nie niższym niż 0,5.

Ponadto by monitorować zdolność obsługi długu, Grupa oblicza wskaźnik długu (tj. zobowiązań z tytułu leasingu, kredytów, pożyczek i innych instrumentów dłużnych) do EBITDA (wynik z działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji). Grupa zakłada utrzymanie wskaźnika długu do EBITDA na poziomie nie wyższym niż 3,0.

Zarówno Grupa jak i Spółka dominująca nie podlegają zewnętrznym wymogom kapitałowym.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przedstawione wyżej wskaźniki kształtowały się na następującym poziomie:

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Kapitał:</b>		
Kapitał własny	123 547	102 094
Pożyczki podporządkowane otrzymane od właścicieli		
Kapitał z wyceny instrumentów zabezpieczających przepływy (-)		
Kapitał	123 547	102 094
<b>Źródła finansowania ogółem:</b>		
Kapitał własny	123 547	102 094
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 523	24 050
Leasing finansowy	240	212
Źródła finansowania ogółem	145 310	127 256
Wskaźnik kapitału do źródeł finansowania ogółem	0,85	0,81

63 / 65

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	31.12.2013	31.12.2012
<b>EBITDA</b>		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 849	12 791
Amortyzacja	560	272
EBITDA	23 409	13 063
<b>Dług:</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	21 523	24 050
Leasing finansowy	240	212
Dług	22 763	24 262
Wskaźnik długu do EBITDA	0,97	1,86

We wszystkich okresach wskaźniki mieściły się na zakładanych przez Grupę poziomach.

## 30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 31.12.2013 nie miały miejsce istotne zdarzenia, które wymagały ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok.

## 31. Pozostałe informacje

### 31.1. Struktura właścicielska kapitału podstawowego

	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale
<b>Stan na 31.12.2013</b>				
HALIT LIMITED	13 125	13 125	0,20	87,50%
Halit S.à r.l.	1 875	1 875	0,20	12,50%
Razem	15 000	15 000		100%

### 31.2. Wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla Członków Zarządu Spółki dominującej wyniosła:

	W Spółce dominującej:		W spółkach zależnych oraz stowarzyszonych:		Razem
	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	Wynagrodzenie	Inne świadczenia	
Okres od 01.01 do 31.12.2013					
Bartosz Kuźniar	96	-			96
Marek Kokot					
Razem	96	-			96
Okres od 01.01 do 31.12.2012					
Bartosz Kuźniar	96	-			96
Marek Kokot					
Razem	96	-			96

Inne informacje dotyczące kluczowego personelu kierowniczego, w tym dotyczące pożyczek, zaprezentowano w notcie nr 26.1.

### 31.3. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki dominującej

Dnia 14 lipca 2011 roku na mocy aktu założycielskiego LOKUM DEWELOPER S.A. powołało Radę Nadzorczą ale w prezentowanym okresie Członkom Rady nie zostały wypłacone żadne wynagrodzenia.

64 / 65

6.3. Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres  
01.01.2014 r. – 30.06.2014 r. Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

Nazwa grupy kapitałowej:	LOKUM DEWELOPER S.A.		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2013 – 31.12.2013	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 31.4. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Audytorem dokonującym badania oraz przeglądu sprawozdań finansowych spółek Grupy Kapitałowej jest Grant Thornton Frąckowiak Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu. Wynagrodzenie audytora z poszczególnych tytułów wynosiło:

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	62	62
Przegląd sprawozdań finansowych		
Doradztwo podatkowe		
Pozostałe usługi	2	18
<b>Razem</b>	<b>64</b>	<b>80</b>

## 31.5. Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w Grupie w podziale na poszczególne grupy zawodowe oraz rotacja pracowników kształtowały się następująco:


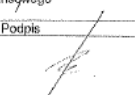
	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Pracownicy umysłowi	46	37
Pracownicy fizyczni	1	1
<b>Razem</b>	<b>47</b>	<b>38</b>

	od 01.01 do 31.12.2013	od 01.01 do 31.12.2012
Liczba pracowników przyjętych	17	41
Liczba pracowników zwolnionych (-)	(8)	(3)
<b>Razem</b>	<b>47</b>	<b>38</b>

Z dniem 01.01.2012 roku Spółka przejęła część zakładów pracy spółek Olczyk Sp. z o.o., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 S.K.A. składających się z działalności księgowej, finansowej, kadrowo – płacowej, marketingowej i obsługi sprzedaży, obsługi posprzedażowej, obsługi realizacji inwestycji. Przyczyną powyższego przejęcia części zakładu pracy było umieszczenie całej działalności operacyjnej (obsługującej proces deweloperski) wszystkich spółek celowych w ramach grupy LOKUM DEWELOPER, realizujących poszczególne inwestycje mieszkaniowe, w jednym podmiocie.

## 32. Zatwierdzenie do publikacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za rok zakończony 31 grudnia 2013 (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 10 czerwca 2014 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
10 czerwca 2014 roku	Bartosz Kuźniar	Prezes Zarządu	
Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego			
Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
10 czerwca 2014 roku	Marzena Przeniosło	Dyrektor Finansowy	



## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2014 ROKU DO 30 CZERWCA 2014 ROKU

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW

SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

WROCŁAW, 17 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	1
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU .....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	9
1. Informacje ogólne .....	9
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	10
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	11
4. Sezonowość działalności .....	11
5. Zysk na akcje .....	11
6. Segmenty operacyjne .....	11
7. Połączenia jednostek gospodarczych .....	11
8. Wartość firmy .....	11
9. Wartości niematerialne .....	12
10. Rzeczowe aktywa trwałe .....	13
11. Zapasy .....	14
12. Wartość godziwa instrumentów finansowych .....	14
13. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	15
14. Kapitał podstawowy .....	15
15. Programy płatności akcjami .....	15
16. Dywidendy .....	15
17. Emisja i wykup papierów dłużnych .....	16
18. Rezerwy .....	16
19. Zobowiązania warunkowe i pozostałe pozycje pozabilansowe .....	16
20. Transakcje z podmiotami powiązanymi objętymi i nie objętymi konsolidacją .....	16
21. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	17
22. Inne znaczące zmiany aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów .....	19
23. Inne informacje wymagane przepisami (wybrane dane finansowe przeliczone na euro) .....	19
24. Zatwierdzenie do publikacji .....	20

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.06.2014	30.06.2013
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartość firmy	-	-
Wartości niematerialne	52	44
Rzeczowe aktywa trwałe	5 406	3 802
Nieruchomości inwestycyjne	8 750	8 750
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	-	-
Należności i pożyczki	-	410
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91	81
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>14 299</b>	<b>13 087</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	154 586	133 790
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 938	5 737
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Pożyczki	74	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	107	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	361	246
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 731	7 169
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>189 797</b>	<b>146 942</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>204 096</b>	<b>160 029</b>

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (CD.)

PASYWA	30.06.2014	30.06.2013
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Kapitał podstawowy	3 000	3 000
Akcje własne (-)	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	-	-
Pozostałe kapitały	19 817	25 915
Zyski zatrzymane:	106 514	82 383
- zysk (strata) z lat ubiegłych	98 397	72 191
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 117	10 192
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	131 331	111 256
Udziały niedające kontroli	1 114	1 079
Kapitał własny	132 445	112 377
<b>Zobowiązania</b>		
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	7 772	17 025
Leasing finansowy	54	98
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Pozostałe zobowiązania	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50	29
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	25	12
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania długoterminowe	7 901	17 164
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 387	12 187
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	-	3 523
Leasing finansowy	134	82
Pochodne instrumenty finansowe	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	112
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	-	-
Przychody przyszłych okresów	51 119	14 584
Zobowiązania związane z aktywami inwalidzki przeznaczonymi do sprzedaży	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	63 750	30 488
Zobowiązania razem	71 651	47 652
Pasywa razem	204 096	160 029

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody ze sprzedaży	46 765	46 612
Przychody ze sprzedaży produktów	46 415	46 612
Przychody ze sprzedaży usług	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	350	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>34 474</b>	<b>32 954</b>
Koszt sprzedanych produktów	34 104	32 954
Koszt sprzedanych usług	-	-
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	370	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 291</b>	<b>13 658</b>
Koszty sprzedaży	232	364
Koszty ogólnego zarządu	1 266	1 712
Pozostałe przychody operacyjne	305	54
Pozostałe koszty operacyjne	188	123
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10 910</b>	<b>11 513</b>
Przychody finansowe	536	122
Koszty finansowe	263	444
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności (+/-)	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>11 182</b>	<b>11 191</b>
Podatek dochodowy	9	-
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>11 173</b>	<b>11 191</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 173</b>	<b>11 191</b>
<b>Zysk (strata) netto przypadający:</b>		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 117	10 193
- podmiotom niekontrolującym	1 056	998

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU I POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
Zysk (strata) netto	11 173	11 191
Pozostałe całkowite dochody		
Pozycje nie przenoszone do wyniku finansowego		
Przeszacowanie środków trwałych		
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji nie przenoszonych do wyniku finansowego		
Pozycje przenoszone do wyniku finansowego		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:		
- zyski (straty) ujęte w pozostałych dochodach całkowitych		
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego		
Instrumenty zabezpieczające przepływ środków pieniężnych:		
- zyski (straty) ujęte w pozostałych dochodach całkowitych		
- kwoty przeniesione do wyniku finansowego		
- kwoty ujęte w wartości początkowej pozycji zabezpieczanych		
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		
Różnice kursowe przeniesione do wyniku finansowego – sprzedaż jednostek zagranicznych		
Udział w pozostałych dochodach całkowitych jednostek wycenianych metodą praw własności		
Podatek dochodowy odnoszący się do pozycji przenoszonych do wyniku finansowego		
Pozostałe całkowite dochody po opodatkowaniu	-	-
Całkowite dochody	11 173	11 191
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 117	10 193
- podmiotom niekontrolującym	1 056	998

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014
Poziom zaokrąglenia:	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN) wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcie własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe rezerwy	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2014 roku	3 000			25 916	92 557	121 473	123 547
Zmiany zasob. (polityki) restrykcyjności							
Korekta błęd podstawowego							
Saldo po zmianach	3 000			25 916	92 557	121 473	123 547
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2014 roku							
Emitacja akcji							
Emitacja akcji w związku z realizacją opcji							
Wykup akcji przez podmiot dominujący							
Wykup akcji (program planności akcji)							
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)							
Dywidendy							
Przebieganie wyniku finansowego na kapitał							
Razem transakcje z właścicielami				(6 059)	5 840	(259)	(2 274)
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku				(6 059)	5 840	(259)	258
Pozostałe dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku					10 117	10 117	(2 016)
Razem całkowite dochody					10 117	10 117	1 056
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)							11 173
Saldo na dzień 30.06.2014 roku	3 000			19 817	108 514	131 331	132 445



Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014
Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (CD.)

	Kapitał przysiadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały nieobjęte kontrolą	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Akcie własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wart. nominalnej	Proceda kapitału	Zyski zatrzymane	Razem	
Saldo na dzień 01.01.2013 roku	3 000			28 739	69 952	101 332	102 992
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości							
Korekta błęd podstawowego							
Saldo po zmianach	3 000			28 739	69 952	101 332	102 992
Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.06.2013 roku							
Emisja akcji							
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program planu opcji)							
Wykupiły opcje (program planu opcji)							
Zmiana struktury grupy kapitałowej (transakcje z podmiotami związanyymi)							
Dywidendy							
Przebieżanie wyniku finansowego na kapitał							
Razem transakcje z właścicielami							
Zysk (strata) netto za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku				(2 826)	2 598	(228)	(1 807)
Pozostałe dochody całkowite po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku				(2 826)	2 598	(228)	(1 807)
Razem całkowite dochody					10 193	10 193	11 191
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż praszczonych środków trwałych)					10 193	10 193	11 191
Saldo na dzień 30.06.2013 roku	3 000			25 915	82 383	111 268	112 377

6

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 182	11 151
<i>Korekty:</i>		
Amortyzacja i odpisy aktualizujące rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne	321	190
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez rachunek zysków i strat	-	-
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-	-
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Koszty odsetek	204	329
Przychody z odsetek i dywidend	-	-
Koszt pieniężny w formie akcji (programy motywacyjne)	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Inne korekty	-	-
Korekty razem	525	519
Zmiana stanu zapasów	(16 473)	(773)
Zmiana stanu należności	(6 421)	(60)
Zmiana stanu zobowiązań	(1 209)	484
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	35 284	(4 421)
Zmiana stanu z tytułu umów budowlanych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	11 181	(4 770)
Wpływy (wydatki) z rozliczenia instrumentów pochodnych	-	-
Zapłacone odsetki z działalności operacyjnej	-	-
Zapłacony podatek dochodowy	(9)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>22 879</b>	<b>6 940</b>

7

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (CD.)

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydaki na nabycie wartości niematerialnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	-	-
Wydaki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(122)	(94)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Wydaki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wydaki netto na nabycie jednostek zależnych	-	-
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-	-
Pożyczki udzielone	-	-
Wydaki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	(100)	-
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	(3 989)	-
Otrzymane odsetki	-	-
Otrzymane dywidendy	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(4 211)</b>	<b>(94)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-	-
Nabycie akcji własnych	-	-
Transakcje z podmiotami niekontrolującymi bez utraty kontroli	-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(1 501)	(619)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	8 997
Spłaty kredytów i pożyczek	(12 254)	(11 881)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(53)	(33)
Odsetki zapłacone	(204)	(328)
Dywidendy wypłacone	(726)	(1 361)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(14 735)</b>	<b>(5 225)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>3 933</b>	<b>1 621</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	13 758	5 548
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>17 731</b>	<b>7 169</b>

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje ogólne

a) Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej LOKUM DEWELOPER [dalej zwana „Grupą Kapitałową”, „Grupą”] jest LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna [dalej zwana „Spółką dominującą”]. Spółka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14.07.2011 roku. Spółka dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla miasta Wrocławia Fabrycznej - VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce dominującej nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki dominującej nie są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki dominującej mieści się we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 (50-148 Wrocław). Siedziba Spółki dominującej jest jednocześnie podstawowym miejscem prowadzenia działalności przez Grupę Kapitałową.

b) Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki dominującej

W skład Zarządu Spółki dominującej na dzień zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, tj. 17 października 2014 roku, wchodził:

- Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku skład Zarządu nie uległ zmianie.

W skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej na dzień 10 czerwca 2014 roku wchodził:

- Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Sylwia Olczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Jan Olczyk – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2014 roku skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

c) Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich, przy czym działalność LOKUM DEWELOPER S.A. koncentruje się na zarządzaniu Grupą LOKUM DEWELOPER.

d) Informacje o Grupie Kapitałowej

Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki zależnej	Siedziba	30.06.2014
Nazwa spółki zależnej	Siedziba	Udział Grupy w głosach na Walnym Zgromadzeniu spółek kapitałowych i S.K.A./udział w Sp. k.:
		30.06.2014
LOKUM DEWELOPER Limited	Cypr, Larnaca	100,00 %
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LD SKA	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A.	Wrocław	100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 4 sp. k.	Wrocław	92,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 5 S.K.A.	Wrocław	100,00 %

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A.	Wrocław		100,00 %
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 7 S.K.A.	Wrocław		100,00 %

2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2014 roku i zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczne sprawozdawczość finansowa. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30.06.2013 oraz skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy 2013 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2013.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidywać przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy.

2.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, za wyjątkiem następujących zmian standardów i interpretacji zastosowanych przez Grupę od 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 (nowy standard) Skonsolidowane sprawozdania finansowe,
- MSSF 11 (nowy standard) Wspólne ustalenia umowne.

MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe

Nowy standard zastępuje większą część MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”. MSSF 10 wprowadza nową definicję kontroli, jednak zasady i procedury konsolidacji nie ulegają zmianie. Definicja kontroli wpływa na zakres jednostek podlegających kontroli, a tym samym wchodzących w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zarząd Grupy przeprowadził ponowną ocenę sprawowanej kontroli z uwzględnieniem zasad wynikających z MSSF 10 i uznał, iż wprowadzenie standardu nie wpływa na dotychczasową klasyfikację inwestycji jako jednostek zależnych zarówno w okresie bieżącym, jak też w okresach porównawczych.

MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne

MSSF 11 zastępuje MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”. W nowym standardzie podejście księgowe do wspólnego ustalenia umownego wynika z jego treści ekonomicznej tj. praw i obowiązków stron. Ponadto MSSF 11 usunął możliwość rozliczania inwestycji we wspólne przedsięwzięcia za pomocą konsolidacji proporcjonalnej. Inwestycje te rozliczane są metodą praw własności.

2.3. Niepewność szacunków

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2013 rok.

2.4. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano zmian zasad rachunkowości opisanych w nocie 2.2 oraz nie dokonano korekt błędów, które miałyby wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Znaczące zdarzenia i transakcje

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiąganych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Działalność Grupy której przedmiotem jest realizacja projektów deweloperskich, nie cechuje się sezonowością.

5. Zysk na akcję

Podstawowy zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych występujących w danym okresie. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana poniżej:

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	15 000	15 000
Rozwodniący wpływ opcji zamienionych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	-	-
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 117	10 193
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,67	0,68
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	10 117	10 193
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	0,67	0,68
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	0,67	0,68

6. Segmenty operacyjne

Grupa nie dzieli działalności na segmenty operacyjne ze względu na jednolity charakter działalności.

W okresie sześciu miesięcy 2014 roku nie wystąpiły zmiany w polityce rachunkowości Grupy w zakresie wyodrębnienia segmentów.

7. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2014 roku Grupa nie dokonała transakcji połączenia jednostek gospodarczych.

8. Wartość firmy

Nie występuje.

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 - 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podsumowanie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9. Wartości niematerialne

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartości niematerialnych:

	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty przebiegów rehabilitacyjnych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w tętnie wyrażone	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku			51				51
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenie (nabycie, wywłaszczenie, leasing)			22				22
Sprzedaż spółki zależnej (-)							-
Zmniejszenie (zbycie, likwidacja) (-)							-
Przeznaczanie do wartości godziwej (+/-)			(21)				(21)
Amortyzacja (-)							-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odniesienie odpisów aktualizujących							-
Różnica kursowa netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014 roku		-	32	-	-	-	32
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku			18				18
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenie (nabycie, wywłaszczenie, leasing)			43				43
Sprzedaż spółki zależnej (-)							-
Zmniejszenie (zbycie, likwidacja) (-)							-
Przeznaczanie do wartości godziwej (+/-)			(17)				(17)
Amortyzacja (-)							-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odniesienie odpisów aktualizujących							-
Różnica kursowa netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013 roku		-	44	-	-	-	44

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2014 roku Grupa nabyła wartości niematerialne na kwotę 22 tys. PLN (pierwsze sześć miesięcy 2013 roku: 43 tys. PLN, 2013 rok: 67 tys. PLN).

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2014 oraz 2013 roku Grupa nie zbywała wartości niematerialnych. W pierwszym półroczu 2014 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

12

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 - 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Podsumowanie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Poniżej zaprezentowano poczynione przez Grupę zobowiązania na rzecz dokonania zakupu wartości niematerialnych:

Rejestracja znaku towarowego	30.06.2014	30.06.2013
	4	4
Zobowiązania razem	4	4

10. Rzeczowe aktywa trwałe

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartości rzeczowych aktywów trwałych:

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Rzeczowe aktywa trwałe	Rzeczowe aktywa trwałe w tętnie wyrażone	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku	-	4 263	169	919	255	-	5 606
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenie (nabycie, wywłaszczenie, leasing)			48	38	5		91
Sprzedaż spółki zależnej (-)				(11)			(11)
Zmniejszenie (zbycie, likwidacja) (-)			(38)	(129)	(97)		(260)
Przeznaczanie do wartości godziwej (+/-)		(56)					-
Amortyzacja (-)							-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odniesienie odpisów aktualizujących							-
Różnica kursowa netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2014 roku	-	4 207	179	817	203	-	5 406
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku</b>							
Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2013 roku		3 024	141	730	9		3 924
Nabycie przez połączenie jednostek gospodarczych							
Zwiększenie (nabycie, wywłaszczenie, leasing)			32		37		68
Sprzedaż spółki zależnej (-)				(10)	(7)		(17)
Zmniejszenie (zbycie, likwidacja) (-)			(27)	(104)	(3)		(173)
Przeznaczanie do wartości godziwej (+/-)		(39)					-
Amortyzacja (-)							-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)							-
Odniesienie odpisów aktualizujących							-
Różnica kursowa netto z przeliczenia (+/-)							-
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2013 roku	-	2 985	146	636	35	-	3 802

13



Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. Zapasy

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	30.06.2014	30.06.2013
Materiały	29	69
Półprodukty i produkcja w toku	20 183	49 706
Wyroby gotowe	57 508	38 575
Towary	76 866	45 440
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>154 586</b>	<b>133 790</b>

W okresach objętych sprawozdaniem Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

12. Wartość godziwa instrumentów finansowych

MSR 34 wymaga zamieszczenia w śródrocznym sprawozdaniu finansowym wybranych ujawnień z MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji* oraz MSSF 13 *Ustalanie wartości godziwej*. Ujawnienia te dotyczą wartości godziwej instrumentów finansowych w ich klas oraz wg poziomów wartości godziwej.

Wartość godziwa wg klas aktywów i zobowiązań finansowych  
Porównanie wartości bilansowej aktywów oraz zobowiązań finansowych z ich wartością godziwą przedstawia się następująco (zestawienie obejmuje wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe, bez względu na to czy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są one ujmowane w zamortyzowanym koszcie czy w wartości godziwej):

Klasa instrumentu finansowego	30.06.2014		30.06.2013	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>Aktywa:</b>				
Pozyczki	74	74	90	90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	16 938	16 938	5 737	5 737
Pochodne instrumenty finansowe				
Papiery dłużne				
Akcje spółek notowanych				
Udziały, akcje spółek nienotowanych*				
Jednostki funduszy inwestycyjnych				
Pozostałe klasy pozostałych aktywów finansowych				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 731	17 731	7 169	7 169
<b>Zobowiązania:</b>				
Kredyty w rachunku kredytowym			9 193	9 193
Kredyty w rachunku bieżącym				
Pozyczki				
Dłużne papiery wartościowe	7 772	7 772	11 355	11 355
Leasing finansowy	188	188	180	180
Pochodne instrumenty finansowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12 387	12 387	12 187	12 187

\*Pozycja nie obejmuje udziałów i akcji wycenianych w cenie nabycia, ze względu na brak możliwości wiarygodnego określenia wartości godziwej

Grupa Kapitałowa odstąpiła od ustalenia wartości godziwej udziałów i akcji spółek nienotowanych w związku z trudnością wiarygodnego oszacowania ich wartości godziwej ze względu na brak rynku. Grupa nie zamierza zbyć nienotowanych udziałów i akcji w najbliższej przyszłości.

Udziały i akcje nienotowanych spółek ujęte w kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których nie ma możliwości ustalenia wartości godziwej, wyceniane są w cenie nabycia z uwzględnieniem utraty wartości i nie są prezentowane w powyższej tabeli. Sposób ustalenia wartości godziwej instrumentów finansowych dla celów sporządzenia powyższej tabeli został zaprezentowany w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

13. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek:

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
Stan na początek okresu	72	101
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		35
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		(64)
Odpisy wykorzystane (-)		
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>72</b>	<b>72</b>

Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów finansowych:

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości inwestycji utrzymywanych do terminu wymagalności</b>		
Saldo na początek okresu		
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		
Odpisy wykorzystane (-)		
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży</b>		
Saldo na początek okresu		
Odpisy ujęte jako koszt w okresie		
Odpisy odwrócone ujęte jako pozostałe całkowite dochody (-)		
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)		
Odpisy wykorzystane (-)		
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)		
Odpisy z tytułu utraty wartości na koniec okresu	-	-
<b>Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

14. Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy według stanu na dzień bilansowy:

	30.06.2014	30.06.2013
Liczba akcji	15 000 000	15 000 000
Wartość nominalna akcji (PLN)	0,20	0,20
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

15. Programy płatności akcjami

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonują programy motywacyjne, w ramach których pracownicy uzyskują opcje zamienne na akcje Spółki dominującej.

16. Dywidendy

W okresie sześciu miesięcy 2014 roku Spółka dominująca nie wypłacała dywidendy akcjonariuszom.

Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla akcjonariuszy przedstawiono poniżej:



Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM S.K.A.		900
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 2 S.K.A.		313
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A.	278	42
Olczyk Sp. z o.o. LOKUM 6 S.K.A.	447	105

17. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie sześciu miesięcy 2014 roku Grupa nie wyemitowała obligacji.

18. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

	Rezerwy na długotermin. świadczenia pracownicze	Pozostałe rezerwy, w tym na:					razem
		koszty restrukturyzacji	sprawy sądowe	straty z umów budowlanych	inne		
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2014 roku</b>							
Stan na początek okresu	25				110	135	
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						-	
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						-	
Wykorzystanie rezerw (-)						-	
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						-	
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						-	
Stan rezerw na dzień 30.06.2014 roku	25	-	-	-	110	135	
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2013 roku</b>							
Stan na początek okresu	12				112	124	
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie						-	
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)						-	
Wykorzystanie rezerw (-)						-	
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych						-	
Pozostałe zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)						-	
Stan rezerw na dzień 30.06.2013 roku	12	-	-	-	112	124	

19. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

Na dzień 30.06.2014 roku Grupa nie posiada żadnych aktywów i zobowiązań warunkowych.

20. Transakcje z podmiotami powiązanymi objętymi i nie objętymi konsolidacją

Poniżej zestawiono transakcje z jednostkami powiązanymi objętymi i nie objętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy:

	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
<b>Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego</b>		
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	48	48
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy		
Płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia		
<b>Razem</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

	Przychody z działalności operacyjnej		Nakładności	
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
<b>Sprzedaż do:</b>				
Jednostki dominującej	26		907	890
Jednostek zależnych	3 726	2 608	8	
Kluczowego personelu kierowniczego				
<b>Razem</b>	<b>3 752</b>	<b>2 608</b>	<b>915</b>	<b>890</b>

	Zakup (koszty, aktywa)		Zobowiązania	
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
<b>Zakup od:</b>				
Jednostki dominującej	3 726	2 608	8	
Jednostek zależnych	26		907	890
Kluczowego personelu kierowniczego	4			
<b>Razem</b>	<b>3 756</b>	<b>2 608</b>	<b>915</b>	<b>890</b>

	30.06.2014	30.06.2013
	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki udzielone:</b>		
Jednostki dominującej	10 665	5 040
Jednostkom zależnym	62 129	31 624
Kluczowemu personelowi kierowniczemu		
<b>Razem</b>	<b>72 795</b>	<b>36 664</b>

	30.06.2014	30.06.2013
	Skumulowane saldo	Skumulowane saldo
<b>Pożyczki otrzymane od:</b>		
Jednostki dominującej	113	87
Jednostek zależnych	72 682	36 577
Kluczowego personelu kierowniczego		
<b>Razem</b>	<b>72 795</b>	<b>36 664</b>

21. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po dniu 30.06.2014 roku nie zaistniały istotne zdarzenia, które wymagałyby ujęcia w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres pierwszych 6 miesięcy 2014 roku.

Po dniu 30.06.2014 roku przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

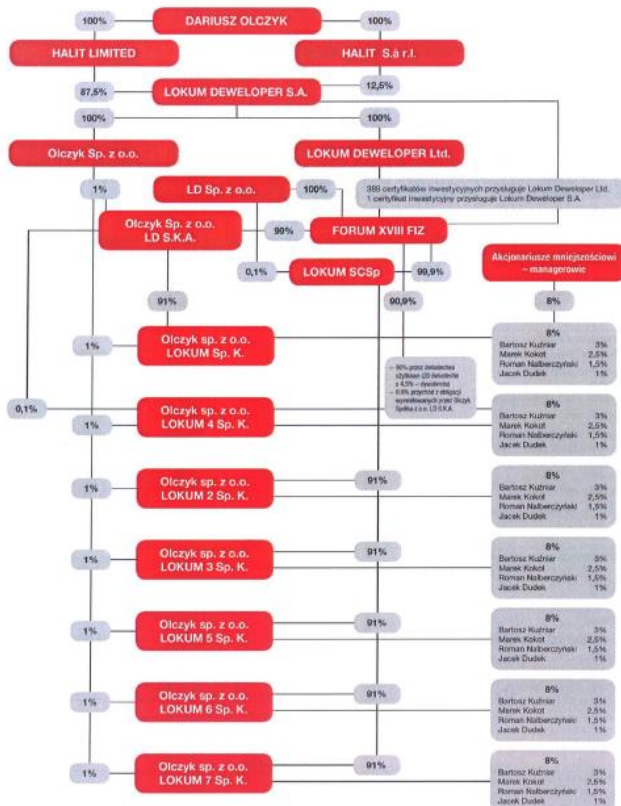
16 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał do rejestru przedsiębiorców pod nr 0000516699 LD Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok 101.

1 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował przekształcenie Spółek komandytowo akcyjnych: Olczyk Sp. z o.o. Lokum 2, Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3, Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5, Olczyk Sp. z o.o. Lokum 6, Olczyk Sp. z o.o. Lokum 7 w spółki komandytowe.

29 października 2014 roku utworzono zgodnie z prawem luksemburskim Lokum SCSp (société en commandite spéciale), z siedzibą w Luksemburgu, adres: Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg, wpisaną do Rejestru Spółek („Registre de Commerce et des Sociétés”) pod numerem RCS B 189807.

Poniżej aktualny schemat organizacyjny Grupy uwzględniający dokonane zmiany:

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



17 października 2014 zakorczyła się emisja trzyletnich obligacji korporacyjnych Lokum Deweloper S.A. Spółka wyemitowała zabezpieczone obligacje na okazyjnie o łącznej wartości nominalnej 30 mln PLN (próg emisji 25 mln PLN). Zabezpieczeniem papierów serii A jest hipoteka na działce o wartości 35 mln PLN. Procentowanie obligacji jest zmienne, ustalone według stawki WIBOR 6M + 3,80%, przy czym marża może się zmieniać zgodnie z warunkami emisji. Spółka zamierza wprowadzić obligacje serii A do obrotu na rynku obligacji Gieldy Papierów Wartościowych S.A. Catalyst z siedzibą w Warszawie.

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Srodki pozyskane z tej emisji odsetkowych trzyletnich obligacji na okaziciela serii A o maksymalnej łącznej wartości nominalnej 30 mln PLN, przeznaczone zostaną na finansowanie prowadzonych przez Grupę oraz planowanych projektów deweloperskich, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.

## 22. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Nie występują.

23. Inne informacje wymagane przepisami (wybrane dane finansowe przeliczone na euro)

W okresach objętych skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 30.06.2014: 4,3292 PLN/EUR, 30.06.2013: 4,0882 PLN/EUR,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: 01.01 - 30.06.2014: 4,2140 PLN/EUR, 01.01 - 30.06.2013: 4,2248 PLN/EUR,

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na EURO, przedstawia tabela:

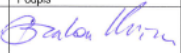
	od 01.01 do 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013	od 30.06.2014	od 01.01 do 30.06.2013
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	46 765	46 612	11 098	11 033
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 910	11 513	2 589	2 725
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 182	11 191	2 654	2 649
Zysk (strata) netto	11 173	11 191	2 651	2 649
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	10 117	10 193	2 401	2 413
Zysk na akcję (PLN; EUR)	0,67	0,68	0,16	0,16
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	0,67	0,68	0,16	0,16
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2140	4,2246
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 879	6 940	5 429	1 643
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4 211)	(94)	(989)	(22)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(14 735)	(5 225)	(3 497)	(1 237)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwivalentów	3 933	1 621	933	384
Średni kurs PLN / EUR w okresie	X	X	4,2140	4,2246
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2013
	w tys. PLN		w tys. EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	204 096	160 029	47 144	39 144
Zobowiązania długoterminowe	7 901	17 164	1 825	4 198
Zobowiązania krótkoterminowe	63 750	30 488	14 726	7 458
Kapitał własny	132 445	112 377	30 593	27 488
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	131 341	111 298	30 336	27 224
Kurs PLN / EUR na koniec okresu	X	X	4,3292	4,0882

Nazwa grupy kapitałowej:	Lokum Deweloper		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.2014 – 30.06.2014	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		


24. Zatwierdzenie do publikacji

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2014 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki dominującej w dniu 17 października 2014 roku.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
17 października 2014 roku	Prezes Zarządu	Bartosz Kuźniar	

Podpisy osoby odpowiedzialnej za sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
17 października 2014 roku	Dyrektor Finansowy	Marzena Przeniosło	

7. Informacje dodatkowe

Nie dotyczy. Emitentowi ani emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu kredytowego.

8. Załączniki

8.1. Aktualny odpis Emitenta z KRS

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 1 z 8

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 01.12.2014 godz. 17:06:56

Numer KRS: 0000392828

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW  
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze  
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	11.06.2011		
Ostatni wpis	Numer wpisu	11	Data dokonania wpisu
			08.08.2014
	Sygnatura akt	WR.VI NS-REJ.KRS/18244/14/678	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 021677137, NIP: 8992725235
3.Firma, pod którą spółka działa	LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. KRAWIECKA, nr 1, lok. 101, miejsc. WROCŁAW, kod 50-148, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 2 z 8

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	14.07.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCLAWIU PRZY UL. OLAWSKIEJ 9, REP. A NR 4895/2011
	2	26.10.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCLAWIU PRZY UL. OLAWSKIEJ 9, REP. A NR 7345/2011 ZMIANA § 1 UST. 1 ORAZ UST. 2 STATUTU.
	3	19.12.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCLAWIU, UL. OLAWSKA 9, REPERTORIUM A NUMER 8835/2011, ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU.
	4	26.01.2012 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCLAWIU, UL. OLAWSKA 9, REPERTORIUM A NUMER 548/2012. ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU.
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.06.2012 R. SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA URSZULĘ GNIEWEK W KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCLAWIU PRZY UL. OLAWSKIEJ 9, REPERTORIUM A NR 4820/2012, ZMIANA: § 2 UST. 2, § 3 UST. 1, § 12 UST. 2 PKT M) PODPUNKT I), § 12 UST. 2 PKT N), § 13 UST. 1, DODANO: W § 10 UST. 9 - 13, W § 12 UST. 2 PKT K) PODPUNKT VI)

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jednego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	3 000 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	15000000
4. Wartość nominalna akcji	0,20 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	3 000 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1	

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 3 z 8

Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	2 900 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	-----
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	B1
	2. Liczba akcji w danej serii	1000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	B2
	2. Liczba akcji w danej serii	1500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1. Nazwa serii akcji	B3
	2. Liczba akcji w danej serii	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1. Nazwa serii akcji	B4
	2. Liczba akcji w danej serii	2500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
7	1. Nazwa serii akcji	B5
	2. Liczba akcji w danej serii	3000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 4 z 8

8	1.Nazwa serii akcji	B6
	2.Liczba akcji w danej serii	4500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

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

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA DOKUMENTÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENIA SĄ; 1) W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO - CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE; 2) W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO; A) DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB B) CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KUŹNIAR
	2.Imiona	BARTOSZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON	75020102511
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
1	1.Nazwisko	OLCZYK

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 5 z 8

	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL	67030407315
2	1.Nazwisko	OLCZYK
	2.Imiona	SYLWIA JADWIGA
	3.Numer PESEL	65123008986
3	1.Nazwisko	OLCZYK
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL	93012006175

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	PRZENIOSŁO
	2.Imiona	MARZENA ANNA
	3.Numer PESEL	70052708386
	4.Rodzaj prokury	PROKURA SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII ŁĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	46, , , HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
	5	47, , , HANDEL DETALICZNY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU DETALICZNEGO POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
	6	49, 4, , TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW ORAZ DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZEPROWADZKAMI
	7	52, 10, B, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE POZOSTAŁYCH TOWARÓW
	8	52, 2, , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT
	9	62, 01, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM
	10	62, 03, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM URZĄDZENIAMI INFORMATYCZNYMI
	11	62, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH I KOMPUTEROWYCH
	12	63, 1, , PRZETWARZANIE DANYCH; ZARZĄDZANIE STRONAMI INTERNETOWYMI (HOSTING) I PODOBNA DZIAŁALNOŚĆ; DZIAŁALNOŚĆ PORTALI INTERNETOWYCH
	13	63, 9, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA W ZAKRESIE INFORMACJI
	14	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	15	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	16	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	17	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	18	68, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI WYKONYWANA NA ZLECENIE
	19	69, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA
	20	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE



Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 6 z 8

21	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
22	70, 2, , DORADZTWO ZWIĄZANE Z ZARZĄDZANIEM
23	71, 1, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY I INŻYNIERII ORAZ ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE
24	71, 20, , BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
25	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
26	74, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPECJALISTYCZNEGO PROJEKTOWANIA
27	74, 90, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
28	77, , , WYNAJEM I DZIERŻAWA
29	81, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH I ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
30	82, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ADMINISTRACYJNĄ OBSŁUGĄ BIURA I POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
31	96, 09, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

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	28.06.2012	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	02.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	02.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
4.Sprawozdanie z działalności	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 7 z 8

jednostki dominującej	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
-----------------------	---	-------	-----------------------------

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

## Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
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

Identyfikator wydruku: RP/392828/11/20141201170656

Strona 8 z 8

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

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

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 01.12.2014  
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

## 8.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

### STATUT LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA

(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą nr 3/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 października 2011, Rep A nr 7345/2011, uchwałą nr 4/12/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 19 grudnia 2011, Rep A nr 8835/2011, uchwałą nr 2/01/2012 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 stycznia 2012 roku, Rep A nr 548/2012 oraz uchwałą nr 10/06/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2012 roku, Rep A nr 4820/2012)

#### § 1

1. Firma spółki brzmi LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać nazwy w skrócie LOKUM DEWELOPER S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego, a także odpowiednika firmy i jej skrótu w językach obcych.
3. Siedzibą Spółki jest Wrocław.
4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
5. Spółka może tworzyć oddziały, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych spółkach w kraju i za granicą.
6. Czas trwania spółki jest nieograniczony.

#### § 2

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:
  - 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41);
  - 2) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42);
  - 3) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43);
  - 4) Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46);
  - 5) Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47);
  - 6) Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przewodnikami (PKD 49.4);
  - 7) Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów (PKD 52.10.B);
  - 8) Działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52.2);
  - 9) Działalność związana z oprogramowaniem (PKD 62.01.Z);
  - 10) Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z);
  - 11) Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych (PKD 62.09.Z);
  - 12) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność; działalność portali internetowych (PKD 63.1);
  - 13) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63.9);

1 | Strona

- 14) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
  - 15) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.9);
  - 16) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
  - 17) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
  - 18) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3);
  - 19) Działalność prawnicza (PKD 69.10.Z);
  - 20) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z);
  - 21) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);
  - 22) Doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.2);
  - 23) Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.1);
  - 24) Badania i analizy techniczne (PKD 71.20);
  - 25) Reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73);
  - 26) Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z);
  - 27) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z);
  - 28) Wynajem i dzierżawa (PKD 77);
  - 29) Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81);
  - 30) Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82);
  - 31) Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 96.09.Z).
2. Istotna zmiana przedmiotu działalności następuje bez wykupu akcji akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia zostanie podjęta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

### § 3

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.000.000,00 zł (trzy miliony złotych) i dzieli się na 15.000.000 (piętnaście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda, wyemitowanych w następujących seriach:
  - a) 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,



2 | Strona

- b) 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
  - c) 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
  - d) 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
  - e) 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
  - f) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
  - g) 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B6.
2. Kwota wpłacona przed zarejestrowaniem na pokrycie kapitału zakładowego wynosi 25.000,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych).

### § 4

1. Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Szczegółowe warunki i tryb umorzenia akcji każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Spółka może emitować akcje na okaziciela albo akcje imienne.
4. Akcje na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne. Akcje imienne, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów prawa, mogą być zamienione na akcje na okaziciela na pisemny wniosek akcjonariusza złożony do Zarządu z podaniem ilości i numerów akcji imiennych podlegających zamianie. Uchwałę w sprawie zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd podejmuje w ciągu 30 dni licząc od dnia złożenia wniosku. W porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Zarząd umieszcza punkt dotyczący zmiany statutu celem dostosowania jego brzmienia do aktualnej ilości akcji imiennych i okazicielskich.

### § 5

1. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może emitować obligacje zamienne na akcje Spółki lub obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.

### § 6

1. Organami Spółki są :
  - Zarząd
  - Rada Nadzorcza
  - Walne Zgromadzenie

### § 7

1. Zarząd składa się od 1 (jednego) do 3 (trzech) osób powoływanych i odwoływanych



3 | Strona

przez Radę Nadzorczą, z tym że pierwszy skład osobowy Zarządu pierwszej kadencji wskazał Założyciel Spółki.

2. Jednemu z powołanych członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu; w przypadku Zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Wiceprezesa Zarządu.
3. Kadencja Zarządu jest wspólna i trwa 3 (trzy) lata. Mandat Członka Zarządu powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatu pozostałych Członków Zarządu.

#### § 8

1. Zarząd Spółki kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważnieni są:
  - 1) w przypadku Zarządu jednoosobowego – członek Zarządu samodzielnie;
  - 2) w przypadku Zarządu wieloosobowego:
    - a) dwaj członkowie Zarządu łącznie lub
    - b) członek Zarządu łącznie z prokurentem.

#### § 9

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu, a także zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu. W przypadku równości głosów podczas głosowania na posiedzeniu Zarządu, głos Prezesa Zarządu decyduje o wyniku głosowania.
2. Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. W sprawach nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu każdy z członków Zarządu może samodzielnie prowadzić sprawy Spółki. Uchwały Zarządu zapadają w sprawach przekraczających zwykły zarząd, a także w każdej sprawie, gdy zażąda tego chociażby jeden członek Zarządu.

#### § 10

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członków powoływanych na okres wspólnej kadencji trwającej 5 (pięć) lat, z zastrzeżeniem że od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza będzie liczyć co najmniej 5 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie, z tym że pierwszy skład osobowy Rady Nadzorczej pierwszej kadencji wskazał jedyny Założyciel. Walne Zgromadzenie może zmienić ilość członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie w związku z dokonywaniem zmian w składzie Rady Nadzorczej w toku kadencji.

4 | Strona

3. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji na termin przypadający najdalej na dwa tygodnie licząc od dnia powołania Rady Nadzorczej nowej kadencji. W przypadku nie zwołania posiedzenia przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki.
4. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu Przewodniczącą, Wiceprzewodniczącą i Sekretarza Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji.
5. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na dalsze kadencje.
6. Członek Rady Nadzorczej może w każdym czasie złożyć rezygnację z wykonywania funkcji. Rezygnacja jest składana w formie pisemnej Zarządowi. W przypadku, gdy po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej złożenie rezygnacji Członka Rady Nadzorczej spowoduje spadek jej liczebności poniżej 5 (pięciu) Zarząd Spółki zwołuje Walne Zgromadzenie celem uzupełnienia jej składu. W innych przypadkach Rada Nadzorcza może działać w składzie uszczuplonym.
7. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
8. Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
9. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu obrotu na rynku regulowanym, co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej będzie Członkiem Niezależnym.
10. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności wskazane w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych oraz wytyczne wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od niezależnych członków rad nadzorczych spółek giełdowych.
11. Przynajmniej jeden Członek Niezależny Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.
12. Członkowie Niezależni zostaną powołani w skład Rady Nadzorczej po raz pierwszy najpóźniej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po dniu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym.
13. Kandydat na Członka Niezależnego Rady Nadzorczej składa Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia pisemne oświadczenie o spełnianiu przez kandydata warunków wskazanych w ust. 10 powyżej. Oświadczenie to dołącza się do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 11

1. Rada Nadzorcza działa w oparciu o uchwalony przez siebie regulamin, który szczegółowo określa tryb pracy Rady.

5 | Strona



2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w razie potrzeby, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej w formie pisemnej, podając proponowany porządek obrad. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być rozesłane wszystkim członkom Rady skutecznie co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienia mogą być rozsyłane pocztą elektroniczną (jeżeli członek Rady wyraził na to uprzednio zgodę na piśmie) na adresy wskazane Przewodniczącemu Rady przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności lub utrudnionego kontaktu z nim, Wiceprzewodniczący, zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku, na dzień przypadający nie później niż dwadzieścia jeden dni od upływu tego dwutygodniowego terminu. Jeżeli Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej nie zwołają posiedzenia, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności przynajmniej połowy członków Rady. W razie równości głosów przeważa głos Przewodniczącego Rady.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą to pismem lub złożą podpisy na liście obecności. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad podjąć nie można, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem art. 388 § 2 i 4 Kodeksu spółek handlowych.
6. Z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu spółek handlowych Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (środków telekomunikacyjnych – telefon, telekonferencja, poczta elektroniczna, itp. środki techniczne). Uchwała jest ważna jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

## § 12

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy, oprócz innych spraw wskazanych w kodeksie spółek handlowych oraz niniejszym Statucie:
  - a) dokonywanie oceny sprawozdań finansowych Spółki, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz jego wniosków o podziale zysku albo o pokryciu straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznych sprawozdań z wyników tych ocen,

- b) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieszanie ich w czynnościach,
- c) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- d) wyrażanie zgody na inne niż z tytułu wynagrodzenia za pracę świadczenia przez Spółkę na rzecz członków Zarządu,
- e) zatwierdzanie regulaminu Zarządu i regulaminu organizacyjnego,
- f) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółki w innych sprawach dotyczących świadczenia pracy na rzecz Spółki przez członka Zarządu; w takich przypadkach Spółkę reprezentuje Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny członek Rady Nadzorczej upoważniony do tego uchwałą Rady – w tym samym trybie składane są oświadczenia woli Spółki wynikające z wykonywania bądź dotyczące rozwiązania takich umów,
- g) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- h) zatwierdzanie rocznych planów finansowych Spółki,
- i) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości,
- j) rozpatrzenie i opiniowanie wniosków lub spraw wymagających uchwał Walnego Zgromadzenia,
- k) określenie sposobu wykonywania prawa głosu we władzach spółek, w których Spółka posiada akcje bądź udziały, w sprawach dotyczących:
  - i) zmiany statutu lub umowy spółki
  - ii) podwyższenia lub obniżenia kapitału spółki
  - iii) połączenia, przekształcenia, rozwiązania lub likwidacji spółki
  - iv) zbycia akcji lub udziałów spółki
  - v) zbycia lub wdzierzawienia przedsiębiorstwa spółki, ustanowienia na nim prawa użytkowania bądź zbycia nieruchomości spółki
  - vi) polityki dywidendowej dotyczącej tych spółek oraz jej wdrażania w poszczególnych latach obrotowych
- l) ustalenie jednolitego tekstu zmienionego statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia,
- m) wyrażanie zgody na :
  - i) zawarcie przez Spółkę istotnej (znaczącej) umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych



do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) - od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym i tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym, oraz z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 lit. f). Wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Zgoda na transakcje zawierane z podmiotem dominującym wobec Spółki mające charakter transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę, może być wyrażona zbiorczo dla danego rodzaju transakcji w ramach danego roku obrotowego bez konieczności podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oddzielnie dla każdej takiej transakcji;

- ii) zawieranie umów długoterminowych rodzących zobowiązania Spółki w okresie dłuższym niż jeden rok, których wartość przekracza jednorazowo równowartość 20 % stanu kapitałów własnych wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki i które nie są objęte planem finansowym Spółki zatwierdzonym przez Radę;
- iii) zaciąganie przez Spółkę kredytów, pożyczek i dokonywanie innych czynności prawnych służących pozyskaniu finansowania dłużnego, jeśli łączna wartość takiej operacji przekracza jednorazowo 20 %, lub łącznie w ciągu roku obrotowego 50 % kapitałów własnych Spółki wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki;
- iv) zakup, sprzedaż, wynajem, zamianę, zastaw, ustanowienie hipoteki na majątku Spółki, jeśli łączna wartość takiego rozporządzenia przekroczy 30 % kapitałów własnych Spółki wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki;
- v) zawiązywanie przez Spółkę innej spółki, objęcie lub nabycie oraz zbycie akcji bądź udziałów w innych spółkach, za wyjątkiem przypadków, gdy objęcie lub nabycie następuje w zamian za wierzytelności Spółki w ramach postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu bądź postępowania egzekucyjnego,
- n) od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym: (i) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.

3. W sprawach dotyczących go osobiście bądź majątkowo członek Rady Nadzorczej nie może głosować.

#### § 13

8 | Strona

1. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, gdy liczebność Rady Nadzorczej wynosić będzie przynajmniej 6 osób i tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką publiczną, w ramach Rady Nadzorczej powoływany będzie komitet audytu. W skład tego komitetu wchodzić będzie co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek Rady Nadzorczej spełniający kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77, poz. 649) oraz posiadający kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza funkcjonować będzie w składzie 5 osobowym, zadania komitetu audytu wykonywać będzie Rada Nadzorcza kolegalnie.
2. Komitet audytu działać będzie zgodnie z postanowieniami art. 86 ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. Nr 77, poz. 649), oraz zgodnie ze swoim regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 14

1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a także mogą się odbywać w Warszawie, zgodnie z treścią ogłoszeń o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może odbywać się jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd i powinno się ono odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd Spółki w miarę potrzeb z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub Akcjonariuszy w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych.
5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia winno nastąpić w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wniosku przez uprawniony podmiot.
6. W przypadkach wskazanych w Kodeksie spółek handlowych, Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy w terminach umożliwiających Zarządowi dochowanie obowiązków wynikających z przepisów prawa.
7. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników.
8. Akcjonariusze zwołujący Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych lub na podstawie postanowienia sądu rejestrowego wydanego na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych mają obowiązek poinformowania Spółki, bez zbędnej zwłoki, o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
9. W przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez Akcjonariuszy

9 | Strona

na podstawie art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych lub na podstawie postanowienia sądu rejestrowego wydanego w trybie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd ma obowiązek niezwłocznie dokonać czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzaniem Walnego Zgromadzenia.

10. W przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sposób, o którym mowa w ustępie 9 powyżej Zarząd ma obowiązek podjąć wszelkie działania niezbędne do prawidłowego zorganizowania i przeprowadzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym przez Akcjonariuszy zwołujących Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

#### § 15

1. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez ten Zarząd.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej odpowiednio w składach umożliwiających udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

#### § 16

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawach:
  - a) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy,
  - b) o podziale zysku albo o pokryciu straty,
  - c) udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
  - d) tworzenia i znoszenia kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia,
  - e) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
  - f) powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej Spółki,
  - g) powołania i odwołania likwidatorów,
  - h) ustalenia wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej Spółki,
  - i) uchwalenia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - j) wprowadzenia akcji Spółki do zorganizowanego systemu obrotu papierami wartościowymi.

2. Oprócz spraw wymienionych w ust.1 uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają inne sprawy określone w przepisach prawa i niniejszym Statucie.

#### § 17

1. Spółka tworzy kapitał zapasowy na pokrycie strat bilansowych. Do kapitału zapasowego przelewa się co najmniej 8 % (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego.
2. Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu innych kapitałów na pokrycie szczególnych strat lub wydatków (kapitały rezerwowe).
3. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych określa Walne Zgromadzenie.
4. Walne Zgromadzenie może wyłączyć osiągnięty przez Spółkę zysk od podziału i przeznaczyć go na kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy lub inne fundusze celowe lub też inny dopuszczalny cel.
5. Walne Zgromadzenie jest upoważnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz dnia wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem art. 348 § 2 do 4 Kodeksu spółek handlowych.
6. Zarząd jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

#### § 18

1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2011 roku.
2. Spółka zobowiązana jest udostępnić Akcjonariuszom najpóźniej 15 dni przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia roczne sprawozdanie finansowe Spółki, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki, opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej zawierające wyniki oceny sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki. Wymienione dokumenty zostaną udostępnione Akcjonariuszom w siedzibie Spółki – wydanie Akcjonariuszowi odpisów powyższych dokumentów odbywa się na jego żądanie za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

#### § 19

Założycielem Spółki jest Dariusz Olczyk.

#### § 20

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie.

### 8.3. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

Załącznik nr 1

**UCHWAŁA NR 1/10/2014**  
**Z DNIA 9 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU**  
**RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA ZACIĄGNIĘCIE ZOBOWIĄZAŃ W ZWIĄZKU Z**  
**EMISJĄ OBLIGACJI SERII A**

**§ 1.**

Rada Nadzorcza spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie paragrafu 12 ust. 2 pkt m) ppkt II), III) oraz IV) Statutu Spółki, oraz w związku z zamiarem emisji obligacji serii A przez Spółkę, postanawia wyrazić zgodę na:

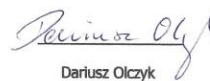
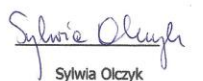

- a) emisję przez Spółkę nie więcej niż 30.000 (słownie: trzydziestu tysięcy) Obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN, o wykupie nie przekraczającym trzech lat,
- b) ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz administratora hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN na nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 oraz 70/116 o łącznej powierzchni 162.919,00 (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćnaście) m<sup>2</sup>, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00297339/3. Właścicielem wskazanej powyżej nieruchomości jest spółka zależna Emitenta: Olczyk Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu

**§ 2.**

Rada Nadzorcza upoważnia niniejszym Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

    
Dariusz Olczyk      Sylwia Olczyk      Jan Olczyk

**UCHWAŁA NR 1/10/2014**  
**Z DNIA 9 PAŹDZIERNIKA 2014 ROKU**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII A**

**§ 1.**

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami) („Ustawa o Obligacjach”) postanawia wyemitować obligacje serii A („Obligacje”) o następujących parametrach:

- a) Spółka wyemituje nie więcej niż 30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN.
- b) Obligacje będą obligacjami odsetkowymi, na okaziciela.
- c) Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualni oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta Obligacji nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późniejszymi zmianami).
- d) Wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym trzech lat od dnia emisji Obligacji.
- e) Emisja Obligacji dojdzie do skutku, jeżeli subskrybowane zostanie co najmniej 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) Obligacji („Próg Emisji”).
- f) Obligacje mogą zostać zabezpieczone.
- g) Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zapisane w ewidencji prowadzonej przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- h) Obligacje mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**§ 2.**

Szczegółowe warunki emisji Obligacji określone zostały w dokumencie Warunki Emisji Obligacji, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Zarząd Spółki zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

LOKUM DEWELOPER S.A.  
Prezes Zarządu

  
Bartosz Kuźniar

Bartosz Kuźniar  
Prezes Zarządu Spółki



## 8.4. Dokument określający warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A  
LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA

Niniejszy dokument określa warunki emisji („Warunki Emisji Obligacji”) nie więcej niż 30.000 (słownie: trzydziestu tysięcy), nieposiadających formy dokumentu, odsetkowych obligacji na okaziciela serii A („Obligacje”) emitowanych przez Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław („Siedziba”), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000392828, NIP: 8992725235, REGON: 021677137, o kapitale zakładowym 3.000.000,00 (słownie: trzy miliony) PLN, opłaconym w całości („Emitent” lub „Spółka”).

Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Obligacjach.

## 1. Podstawowe dane Obligacji

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

Seria:	A
Numer Obligacji:	od numeru 00001 do numeru nie większego niż 30.000
Maksymalna łączna liczba Obligacji:	30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy)
Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:	30.000.000,00 (słownie: trzydzieści milionów) PLN
Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji do skutku („Próg emisji”):	25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy)
Minimalna łączna wartość nominalna Obligacji:	25.000.000,00 (słownie: dwadzieścia pięć milionów) PLN
Długość depozytu do ustalenia Stawki Referencyjnej:	6 miesięcy
Dzień Emisji:	oznacza Dzień Przydziału, określony na dzień 17 października 2014 roku
Dzień Wykupu:	oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 17 października 2017 roku
Dni Płatności Odsetek:	17 kwietnia 2015 r., 16 października 2015 r., 18 kwietnia 2016 r., 17 października 2016 r., 18 kwietnia 2017 r., 17 października 2017 r.

## 2. Definicje

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

- Administrator Hipoteki** – oznacza podmiot Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819
- Akcjonariusze** – oznacza Halit s.à r.l. Société à limitée z siedzibą w Luksemburgu oraz HALIT Limited z siedzibą w Larnace
- ASO Catalyst** – oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub przez BondSpot,
- BondSpot** – oznacza BondSpot S.A. lub jej następcę prawnego,
- Cel Emisji** – oznacza cel emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach,
- Certyfikat Rezydencji** – oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w obowiązujących ustawach o podatku osobowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych, potwierdzający zagraniczną rezydencję podatkową Obligatariusza w roku dokonania płatności, wystawiony przez właściwe organy podatkowe
- Dzień Przedterminowego Wykupu** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- Dzień Przydziału** – oznacza dzień podjęcia uchwały o przydziale Obligacji,
- Dzień Roboczy** – oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- Dzień Ustalenia Praw** – oznacza szósty Dzień Roboczy przed, odpowiednio, Dniem Płatności Odsetek, Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta albo inny dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji lub otwarciem likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji lub dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
- Dzień Ustalenia Wysokości Kuponu** – oznacza siódmy Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona wysokość Kuponu,
- Ewidencja** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW
- GPW** – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego,
- Grupa Emitenta** – oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta,
- Kapitał Własny** – oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego wykazywanego w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta,
- KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub jej następcę prawnego,
- KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy,
- Kupon** – oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- Marża** – oznacza 3,80 % (słownie: trzy i osiem dziesiątych procenta) w skali roku, chyba że ulegnie zmianie zgodnie z postanowieniami pkt 7.3 Warunków Emisji
- Miejsce Emisji** – Siedziba Emitenta,

- 22) **Obligatariusz** – oznacza podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji,
- 23) **Okres Odsetkowy** – oznacza okres od Dnia Emisji (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) i każdy następny okres rozpoczynający się od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego do Dnia Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włącznie),
- 24) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji,
- 25) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji,
- 26) **Postępowanie Naprawcze** – postępowanie naprawcze, o którym mowa w Ustawie o Prawie Upadłościowym,
- 27) **Rachunek** – oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy,
- 28) **Rachunek Papierów Wartościowych** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie,
- 29) **Rachunek Zbiorczy** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie,
- 30) **Regulacje KDPW** – akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW,
- 31) **Rynek Zorganizowany** – jakikolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie,
- 32) **Sprawozdania Finansowe Emitenta** – sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta lub skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta, przy czym jeśli Emitent sporządza zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, za Sprawozdania Finansowe uznaje się skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta,
- 33) **Stawka Referencyjna** – oznacza stopę procentową WIBOR podaną przez Monitor Rates Services Reuters lub każdego jej oficjalnego następcę, dla depozytów w PLN o długości wskazanej w tabeli w pkt 1 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, wyrażoną w punktach procentowych, z kwotowania fixingu o godzinie 11:00 lub około tej godziny publikowaną w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu lub inną stopę, która będzie następcą powyższej stopy,
- 34) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/10/2014 z dnia 9 października 2014 roku w sprawie emisji obligacji serii A,
- 35) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późniejszymi zmianami),
- 36) **Ustawa o Obrocie** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 211 poz. 1384 z późniejszymi zmianami),
- 37) **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – oznacza Ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., nr 232 poz. 1377)
- 38) **Ustawa o Ofercie** – Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439 z późniejszymi zmianami),
- 39) **Ustawa o Prawie Upadłościowym** – Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1112 z późniejszymi zmianami),
- 40) **Wskaźnik Dźwigni Finansowej** – oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego
- 41) **Zadłużenie Finansowe** – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia

weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli,

- 42) **Zadłużenie Finansowe Netto** – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania.

### 3. Podstawa prawna emisji, tryb oferowania oraz ewidencja Obligacji

- 3.1 Obligacje emitowane są zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji.
- 3.2 Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
- 3.3 Obligacje będą oferowane w trybie art. 9 pkt. 3 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie przekraczającej 149 (słownie: stu czterdziestu dziewięciu) odbiorców. Oferta nie będzie stanowić oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.
- 3.4 Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 3.5 Obligacje nie posiadają formy dokumentu zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobie w niej wskazanej jako posiadacz Obligacji. Ewidencja będzie prowadzona przez KDPW do czasu całkowitego umorzenia Obligacji.
- 3.6 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy zapisami niniejszych Warunków Emisji Obligacji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.
- 3.7 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji w Miejscu Emisji

### 4. Cel Emisji

Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntu pod nowe projekty deweloperskie.

### 5. Świadczenia z Obligacji

Emitent zobowiązuje się spełniać na rzecz Obligatariuszy świadczenia w wysokości i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

### 6. Przenoszenie praw z Obligacji

- 6.1 Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom.
- 6.2 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie.



- 6.3 Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent może podjąć czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.
- 6.4 Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w ramach ASO Catalyst.

## 7. Oprocentowanie Obligacji

- 7.1 Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (włącznie). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.
- 7.2 Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

$$\text{Kupon} = (\text{Stawka Referencyjna} + \text{Marża}) \times \frac{\text{Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym}}{365} \times \text{Wartość nominalna jednej Obligacji}$$

Stawka Referencyjna ustalana będzie dla każdego okresu w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu. Jeżeli dla danego Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu nie jest możliwe ustalenie Stawki Referencyjnej to zostanie ona ustalona w wysokości ostatniej dostępnej Stawki Referencyjnej.

Stawka Referencyjna dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 2,21 % (słownie: dwa i dwadzieścia jeden dziesiątych procenta) w skali roku, natomiast Marża dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 3,80 % (słownie: trzy i osiem dziesiątych procenta) w skali roku.

## 7.3 Zmiana Marży

Marża ulegnie zmianie począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu przez Emitenta informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z pkt 11.2.6 Warunków Emisji, zgodnie z zasadami przekazanymi w poniższej tabeli:

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej (dalej „W”)	Marża
$W < 0,5$	3,80 % w skali roku
$0,5 \leq W < 0,7$	4,30 % w skali roku
$W \geq 0,7$	4,80 % w skali roku

Zmieniona wysokość Marży będzie obowiązywała począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z pkt 11.2.6 Warunków Emisji, jeżeli wpłynie ona na zmianę wartości Marży, do momentu rozpoczęcia Okresu Odsetkowego następującego po publikacji przez Emitenta wyliczeń wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z pkt 11.2.6 Warunków Emisji, które spowodują zmianę Marży zgodnie z powyższą tabelą. Dla uniknięcia wątpliwości Marża w kolejnym Okresie Odsetkowym może być niższa niż Marża w danym Okresie

Odsetkowym, jeśli Wskaźnik Dźwigni Finansowej ulegnie obniżeniu zgodnie z zapisami powyższej tabeli.

- 7.4 W przypadku opóźnienia w płatności Kuponu lub płatności z tytułu wykupu Obligacji, wysokość odsetek narastających od dnia następującego po Dniu Płatności Odsetek lub Dniu Wykupu, zostanie ustalona według obowiązującej w tym czasie stopy odsetek ustawowych, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

- 7.5 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2014-10-17	2015-04-17	183
2	2015-04-18	2015-10-16	182
3	2015-10-17	2016-04-18	185
4	2016-04-19	2016-10-17	182
5	2016-10-18	2017-04-18	183
6	2017-04-19	2017-10-17	182

## 8. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

## 9. Płatności z Obligacji

- 9.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.
- 9.2 Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- 9.3 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 9.4 W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, płatność zostanie dokonana zgodnie z odpowiednimi Regulacjami KDPW, a Emitent doloży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.
- 9.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Kuponu z tytułu Obligacji może być ograniczona przez przepisy określające wartość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

## 10. Opodatkowanie

- 10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji oraz dokonanie takiego potrącenia lub podatku wymagane jest przepisami prawa.

- 10.2 Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności prawnej.
- 10.3 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze podmiotowi prowadzącemu jego Rachunek, najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego Certyfikatu Rezydencji, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.
- 10.4 Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

#### 11. Zobowiązania Emitenta

- 11.1 Do momentu ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

Z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe i zabezpieczone zobowiązania Emitenta mające pierwszeństwo zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia przed niezabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta.

- 11.2 Od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji Emitent zobowiązuje się do:

##### 11.2.1 Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

##### 11.2.2 Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

##### 11.2.3 Wypłata dywidendy

Emitent zobowiązuje się, że dywidenda wypłacona za dany rok obrotowy nie przekroczy 30 % skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.

##### 11.2.4 Udzielanie pożyczek

Emitent zobowiązuje się do nieudzielania pożyczek lub nabywania, posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, nienależące do Grupy Emitenta, o łącznej wartości przekraczającej 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) PLN.

##### 11.2.5 Zbywanie aktywów

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta zobowiązuje się do niezbywania, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiejkolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo

jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

##### 11.2.6 Obowiązki informacyjne

Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.2.6 ppkt a) i b).

##### 11.2.7 Rejestracja Obligacji w KDPW

Niezwłocznie po dojdzie emisji Obligacji do skutku, jednakże nie później niż w przeciągu 20 dni od Dnia Emisji, Emitent zobowiązuje się do złożenia odpowiednich dokumentów i wniosków celem rejestracji Obligacji w KDPW oraz dołożenia należytej staranności w celu niezwłocznego doprowadzenia do zapisania Obligacji w Ewidencji, przy czym dowody ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 14 Warunków Emisji zostaną złożone w KDPW po ustanowieniu zabezpieczenia przez odpowiedni sąd.

##### 11.2.8 Zabezpieczenie

Niezwłocznie po dojdzie emisji Obligacji do skutku, jednakże nie później niż w przeciągu 20 dni od Dnia Emisji, Emitent zobowiązuje się do złożenia odpowiednich dokumentów oraz wniosków celem ustanowienia zabezpieczenia, o którym mowa w pkt 14 niniejszych Warunków Emisji Obligacji.

##### 11.2.9 Wskaźniki finansowe

Emitent zobowiązuje się, że Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Sprawozdań Finansowych Emitenta nie przekroczy wartości 1,0.

##### 11.2.10 Profil działalności

Emitent zobowiązuje się nie zmieniać znacząco przedmiotu prowadzonej działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali handlowo – usługowych.

#### 12. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

- 12.1 Każdy Obligatariusz może zażądać przedterminowego wykupu posiadanych Obligacji, jeżeli od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji wystąpi którekolwiek z poniższych zdarzeń:

##### 12.1.1 Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek



gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty,

przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

#### 12.1.2 Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta

Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w pkt 11 niniejszych Warunków Emisji Obligacji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

#### 12.1.3 Egzekucja

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

#### 12.1.4 Zabezpieczenie

Brak ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, o którym mowa w pkt 14 niniejszych Warunków Emisji, w terminie trzech miesięcy od Dnia Emisji.

#### 12.1.5 Zmiana kontroli

Pan Dariusz Olczyk, kontrolujący w Dniu Emisji Akcjonariuszy, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów w kapitale Emitenta.

#### 12.1.6 Wykluczenie obligacji z obrotu w ramach ASO Catalyst

Wykluczenie przez organizatora ASO Catalyst jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO Catalyst, jeżeli jakiegokolwiek obligacje Emitenta zostaną uprzednio wprowadzone do obrotu w ramach ASO Catalyst.

#### 12.1.7 Umowa z Administratorem Hipoteki

Umowa o ustanowienie Administratora Hipoteki:

- okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od wystąpienia takiego naruszenia nie zostanie zawarta nowa umowa,
- zostanie rozwiązana i w ciągu 30 dni od jej rozwiązania nie zostanie zawarta nowa umowa niezawierająca niekorzystnych dla Obligatariuszy zmian w odniesieniu do rozwiązywanej umowy,
- zostanie zmieniona na niekorzyść Obligatariuszy.

#### 12.1.8 Niewypłacalność

- Dowolny wierzyciel złoży wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta oraz wniosek taki nie zostanie zwrócony, odrzucony lub oddalony w ciągu 150 dni od dnia uzyskania przez Emitenta informacji o takim wniosku.
- Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości.
- Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało Postępowanie Naprawcze lub inne równorzędne postępowanie.

- Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem lub określoną grupą swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego Zadłużenia Finansowego.

12.2 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.

12.3 W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.

12.4 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 10 (słownie: dziesiątego) Dnia Roboczego po dniu przekazania informacji o wystąpieniu zdarzenia opisanego w pkt 12.1, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2, Obligatariusze mają prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.

12.5 W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadne 25 (słownie: dwudziesty piąty) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

12.6 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).

12.7 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.

12.8 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

### 13. Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.

13.2 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta;
- liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi;

c) Dzień Ustalenia Praw.

- 13.3 Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.
- 13.4 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji powiększonej o dodatkową premię opisaną w pkt 13.5 oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (włącznie) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 13.5 Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od numeru Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w wysokości określonej w poniższej tabeli:

Wysokość premii:	Numer Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta:
1,00 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	3
0,75 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	4
0,50 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	5
0,25 % Wartości nominalnej jednej Obligacji	6

- 13.6 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.

#### 14. Zabezpieczenie Obligacji

- 14.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.
- 14.2 W przypadku dojścia emisji Obligacji do skutku, zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN na nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 oraz 70/116 o łącznej powierzchni 162.919,00 (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćnaście) m<sup>2</sup>, położonej we Wrocławiu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WR1K/00297339/3.

Właścicielem wskazanej powyżej nieruchomości jest spółka zależna Emitenta: Olczyk Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowa z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000525629, powstała w wyniku przekształcenia spółki pod firmą: Olczyk Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000360741

11

Biegły dokonał oszacowania wartości wymienionego wyżej przedmiotu zabezpieczenia, w formie operatu szacunkowego z dnia 27 czerwca 2014 roku, na 35.005.974,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery) PLN.

Emitent zawarł z Administratorem Hipoteki w dniu 9 października 2014 roku umowę o ustanowienie administratora hipoteki.

#### 15. Zawiadomienia

15.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy będą dokonywane:

- a) w przypadku gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- b) w przypadku gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
- c) w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na stronie internetowej Emitenta: [www.lokumdeveloper.pl](http://www.lokumdeveloper.pl), chyba że Emitent zmieni swoją stronę o czym uprzednio poinformuje na stronie dotychczasowej.

15.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby Emitenta wskazany w KRS oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

#### 16. Prawo właściwe

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:

LOKUM DEWELOPER S.A.  
Prezes Zarządu  
Barbora Kusznik

12



## 8.5. Wycena przedmiotu zabezpieczenia



### Biuro Obsługi Rynku Nieruchomości

54-109 Wrocław ul. Braniewska 32  
tel. - 071 354-12-45 fax - 071 351-90-38 tel. kom. 0603-76-57-17  
e-mail: karwowski@censendi.pl  
NIP 898 - 121 - 45 - 48 R - 93115579



Autor wyceny

Jan Karwowski

inż. JAN KARWOWSKI  
adwokat  
ul. Braniewska 32  
tel. 071 354-12-45  
fax 071 351-90-38  
NIP 898-121-45-48



Wrocław 27 czerwca 2014 r.

Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 - 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

2

### Operat szacunkowy nieruchomości

#### Wyciąg

Określenie nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa nie zabudowana - działki budowlane Wrocław ul Stefana Batorego. Działki nr 70/4 - 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116, obręb 0044 - Ratyń
Opis nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa nie zabudowana - działki budowlane Wrocław Stefana Batorego o powierzchni 162 919,00 m <sup>2</sup>
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Właściciel gruntu - Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowo - Akcyjna 52-204 Wrocław ul Krawiecka 1 m 101
Cel wyceny:	Wycena nieruchomości w celu ustalenia wartości dla potrzeb zabezpieczenia finansowania dłużnego
Wartość nieruchomości:	<p>Wartość prawa własności działek <b>35 005 974,00 zł</b> Słownie : Trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote</p> <p><b>W tym wartość działek pod budownictwo mieszkaniowe - 33 246 274,00 zł</b> Słownie - trzydzieści trzy miliony dwieście czterdzieści sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote</p>
Data określenia wartości:	27 czerwca 2014 roku
Data sporządzenia operatu:	27 czerwca 2014 roku
Pieczęć i podpis autora wyceny:	Jan Karwowski, inż. 148463, uprawnienia budowlane 50/75 Wm inż. JAN KARWOWSKI uprawnienia budowlane ul. Braniewska 32 tel. 071 354-12-45 fax 071 351-90-38 NIP 898-121-45-48

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





## SPIS TREŚCI

1. Dane ogólne i założenia
  - 1.1 Zleceniodawca
  - 1.2 Przedmiot i cel opracowania
  - 1.3 Stan prawny nieruchomości
  - 1.4 Podstawy prawne
  - 1.5 Źródła informacji
2. Krótka charakterystyka położenia nieruchomości
3. Metody wyceny
4. Wycena szacunkowa nieruchomości
  - 4.1 Analiza i charakterystyka nieruchomości
  - 4.2 Metoda korygowania ceny średniej
  - 4.3 Obliczenie wartości działek budowlanych
5. Ustalenie wartości
6. Klauzule publikacji i wykorzystania
7. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy
8. Załączniki



## 1.DANE OGÓLNE I ZAŁOŻENIA

### 1.1 Zleceniodawca

Wyceny nieruchomości dokonano na zlecenie OLCZYK Sp. z o. o. LOKUM 3 S.K.A. ul Krawiecka 1 m 101 Wrocław złożonego do Biura Obsługi Rynku Nieruchomości CENSENDI Jan Karwowski we Wrocławiu ul. Braniewska 32.

### 1.2 Przedmiot i cel wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności działek 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116 o powierzchni 162 919,00 m<sup>2</sup> obręb 0044 - Ratyń położonych we Wrocławiu w celu ustalenia wartości dla potrzeb księgowych . Działki płaskie, foremna dogodna zabudowy. Dojazd do działek z ulic Stefana Batorego lub Trzmielowieckiej. Działki nie uzbrojone. Sieć w zasięgu działek. Działki zlokalizowane w dzielnicy Fabryczna. Decyzją nr 89/2012 Dyrektora Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2012 została podzielona na działki 70/1 do 70/114 i 70/116. Działki budowlane nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116 obręb 0044 - Ratyń o powierzchni 162 919,00 m<sup>2</sup> posiadają Księgę Wieczystą nr WR1K/00297339/3, natomiast w Księdze Wieczystej nr WR1K/00175309/3 zostały zapisane działki na realizację celu publicznego:

- nr 70/1 AM 2 wydzielona pod ulicę klasy lokalnej,
- nr: 70/2, 70/115 AM 2 wydzielone pod ulicę klasy dojazdowej,
- nr 70/3 AM 2 wydzielona pod ulicę klasy lokalnej,
- nr 70/71 AM 2



Widok działek



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

5



Widok działek



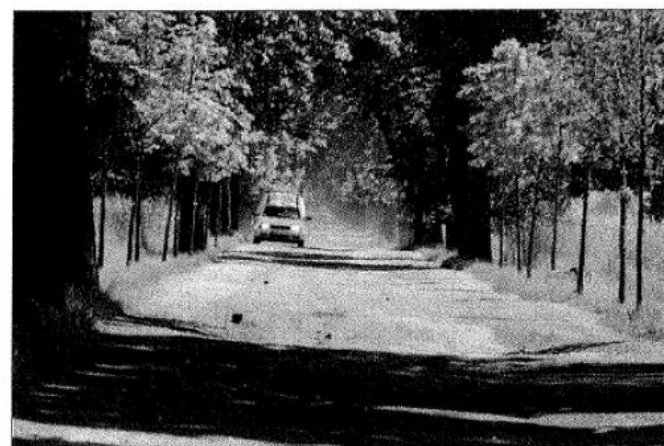
Widok działek

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

6



Ulica Stefana Batorego



Ulica Trzmielowicka

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

7

Poniżej autor przedstawia zestawienie działek – Księga wieczysta nr WR1K/00297339/3

Lp.	Adres działki	AM	Nr działki	Powierzchnia (ha)
1	Wrocław ul Batorego	2	70/4	0,1114
2	Wrocław ul Batorego	2	70/5	0,1000
3	Wrocław ul Batorego	2	70/6	0,1000
4	Wrocław ul Batorego	2	70/7	0,1554
5	Wrocław ul Batorego	2	70/8	0,1000
6	Wrocław ul Batorego	2	70/9	0,1000
7	Wrocław ul Batorego	2	70/10	0,1065
8	Wrocław ul Batorego	2	70/11	0,1000
9	Wrocław ul Batorego	2	70/12	0,1000
10	Wrocław ul Batorego	2	70/13	0,0083
11	Wrocław ul Batorego	2	70/14	0,1378
12	Wrocław ul Batorego	2	70/15	0,1014
13	Wrocław ul Batorego	2	70/16	0,1000
14	Wrocław ul Batorego	2	70/17	0,1000
15	Wrocław ul Batorego	2	70/18	0,1000
16	Wrocław ul Batorego	2	70/19	0,1015
17	Wrocław ul Batorego	2	70/20	0,1015
18	Wrocław ul Batorego	2	70/21	0,1000
19	Wrocław ul Batorego	2	70/22	0,1000
20	Wrocław ul Batorego	2	70/23	0,1000
21	Wrocław ul Batorego	2	70/24	0,1015
22	Wrocław ul Batorego	2	70/25	0,1378
23	Wrocław ul Batorego	2	70/26	0,1071
24	Wrocław ul Batorego	2	70/27	0,1000
25	Wrocław ul Batorego	2	70/28	0,1000
26	Wrocław ul Batorego	2	70/29	0,3915
27	Wrocław ul Batorego	2	70/30	0,1000
28	Wrocław ul Batorego	2	70/31	0,1000
29	Wrocław ul Batorego	2	70/32	0,1072
30	Wrocław ul Batorego	2	70/33	0,1257
31	Wrocław ul Batorego	2	70/34	0,1100
32	Wrocław ul Batorego	2	70/35	0,1100
33	Wrocław ul Batorego	2	70/36	0,1051
34	Wrocław ul Batorego	2	70/37	0,3891
35	Wrocław ul Batorego	2	70/38	0,1050
36	Wrocław ul Batorego	2	70/39	0,1100
37	Wrocław ul Batorego	2	70/40	0,1101
38	Wrocław ul Batorego	2	70/41	0,1598
49	Wrocław ul Batorego	2	70/42	0,1009
40	Wrocław ul Batorego	2	70/43	0,1009

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

8

41	Wrocław ul Batorego	2	70/44	0,1000
42	Wrocław ul Batorego	2	70/45	0,1000
43	Wrocław ul Batorego	2	70/46	0,4124
44	Wrocław ul Batorego	2	70/47	0,1000
45	Wrocław ul Batorego	2	70/48	0,1000
46	Wrocław ul Batorego	2	70/49	0,1000
47	Wrocław ul Batorego	2	70/50	0,1009
48	Wrocław ul Batorego	2	70/51	0,1000
49	Wrocław ul Batorego	2	70/52	0,2018
50	Wrocław ul Batorego	2	70/53	0,1014
51	Wrocław ul Batorego	2	70/54	0,1052
52	Wrocław ul Batorego	2	70/55	0,1078
53	Wrocław ul Batorego	2	70/56	0,1103
54	Wrocław ul Batorego	2	70/57	0,1430
55	Wrocław ul Batorego	2	70/58	0,1053
56	Wrocław ul Batorego	2	70/59	0,1089
57	Wrocław ul Batorego	2	70/60	0,5167
58	Wrocław ul Batorego	2	70/61	0,1046
59	Wrocław ul Batorego	2	70/62	0,1000
60	Wrocław ul Batorego	2	70/63	0,1000
61	Wrocław ul Batorego	2	70/64	0,1019
62	Wrocław ul Batorego	2	70/65	0,1006
63	Wrocław ul Batorego	2	70/66	0,1000
64	Wrocław ul Batorego	2	70/67	0,1000
65	Wrocław ul Batorego	2	70/68	0,1135
66	Wrocław ul Batorego	2	70/69	0,2657
67	Wrocław ul Batorego	2	70/70	1,3615
68	Wrocław ul Batorego	2	70/72	0,1072
69	Wrocław ul Batorego	2	70/73	0,1100
70	Wrocław ul Batorego	2	70/74	0,1078
71	Wrocław ul Batorego	2	70/75	0,1065
72	Wrocław ul Batorego	2	70/76	0,1100
73	Wrocław ul Batorego	2	70/77	0,1323
74	Wrocław ul Batorego	2	70/78	0,1595
75	Wrocław ul Batorego	2	70/79	0,1541
76	Wrocław ul Batorego	2	70/80	0,1249
77	Wrocław ul Batorego	2	70/81	0,1000
78	Wrocław ul Batorego	2	70/82	0,1000
79	Wrocław ul Batorego	2	70/83	0,1279
80	Wrocław ul Batorego	2	70/84	0,1000
81	Wrocław ul Batorego	2	70/85	0,1407
82	Wrocław ul Batorego	2	70/86	0,1361
83	Wrocław ul Batorego	2	70/87	0,1328
84	Wrocław ul Batorego	2	70/88	0,1372

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

9

85	Wrocław ul Batorego	2	70/89	0,1473
86	Wrocław ul Batorego	2	70/90	0,1515
87	Wrocław ul Batorego	2	70/91	0,1074
88	Wrocław ul Batorego	2	70/92	0,1000
89	Wrocław ul Batorego	2	70/93	0,1000
90	Wrocław ul Batorego	2	70/94	0,1395
91	Wrocław ul Batorego	2	70/95	0,1411
92	Wrocław ul Batorego	2	70/96	0,3192
93	Wrocław ul Batorego	2	70/97	0,5292
94	Wrocław ul Batorego	2	70/98	0,4361
95	Wrocław ul Batorego	2	70/99	0,1492
96	Wrocław ul Batorego	2	70/100	0,1433
97	Wrocław ul Batorego	2	70/101	0,2025
98	Wrocław ul Batorego	2	70/102	0,1087
99	Wrocław ul Batorego	2	70/103	0,1087
100	Wrocław ul Batorego	2	70/104	0,1088
101	Wrocław ul Batorego	2	70/105	0,1051
102	Wrocław ul Batorego	2	70/106	0,1049
103	Wrocław ul Batorego	2	70/107	0,1160
104	Wrocław ul Batorego	2	70/108	0,1076
105	Wrocław ul Batorego	2	70/109	0,1315
106	Wrocław ul Batorego	2	70/110	0,1363
107	Wrocław ul Batorego	2	70/111	0,1344
108	Wrocław ul Batorego	2	70/112	0,1392
109	Wrocław ul Batorego	2	70/113	0,1374
110	Wrocław ul Batorego	2	70/114	0,2278
111	Wrocław ul Batorego	2	70/116	0,0152
			Razem	16,2919

Wypis i wyrys z rejestru gruntów z dnia 9 czerwca 2014 roku stanowi załącznik do operatu.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej celem potrzeb zabezpieczenia finansowania dłużnego.

Datami istotnymi dla opracowania operatu są:

◊	Data sporządzenia do operatu	27 czerwca 2014 roku
◊	Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	27 czerwca 2014 roku
◊	Data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	27 czerwca 2014 roku
◊	Data dokonania oględzin nieruchomości	9, 18 czerwca 2014 roku

1.3 Stan prawny nieruchomości

Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

10

Właścicielem działek gruntu nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116 obręb 0044 - Ratyń o powierzchni 162 919,00 m<sup>2</sup>, położonej we Wrocławiu jest Oleżyk Sp. z o.o. LOKUM 3 S.K.A. z siedzibą we Wrocławiu ul Krawiecka 1 m 101 A 50-148 Wrocław. Decyzją nr 89/2012 Dyrektora Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2012 działka nr 70 AM – 2 obręb 0044 Ratyń została podzielona na działki 70/1 do 70/116 AM – 2 obręb 0044 Ratyń.

W wyniku podziału powstały:

- działka gruntu nr 70/1 AM 2 przeznaczona pod ulicę klasy lokalnej oraz w niewielkiej części pod ulicę klasy dojazdowej,
  - działki gruntu nr: 70/2, 70/115 AM 2 przeznaczone pod ulicę klasy dojazdowej,
  - działka gruntu nr 70/3 AM 2 przeznaczona pod ulicę klasy lokalnej,
  - działka gruntu nr 70/71 AM 2 przeznaczona pod ulicę klasy zbiorczej,
  - działki gruntu nr: 70/14, 70/25, 70/33, 70/41, 70/52, 70/69, 70/77, 70/101 AM 2 przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
  - działki gruntu nr: 70/29, 70/37, 70/46, 70/60, 70/70 AM 2 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obiekty upowszechniania kultury i zieleni,
  - działki gruntu nr: 70/96, 70/97, 70/98, 70/99, 70/100 AM 2 przeznaczone w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w części pod lasy,
  - działki gruntu nr: 70/26, 70/27, 70/28, 70/31, 70/32, 70/34, 70/35, 70/36, 70/38, 70/39, 70/40, 70/116 AM 2 przeznaczone pod mieszkaniową jednorodzinną i pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - działki gruntu nr: 70/4, 70/5, 70/6, 70/7, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 70/15, 70/16, 70/17, 70/18, 70/19, 70/20, 70/21, 70/22, 70/23, 70/24, 70/42, 70/43, 70/44, 70/45, 70/47, 70/48, 70/49, 70/50, 70/51, 70/53, 70/54, 70/55, 70/56, 70/57, 70/58, 70/59, 70/61, 70/62, 70/63, 70/64, 70/65, 70/66, 70/67, 70/68, 70/72, 70/73, 70/74, 70/75, 70/76, 70/78, 70/79, 70/80, 70/81, 70/82, 70/83, 70/84, 70/85, 70/86, 70/87, 70/88, 70/89, 70/90, 70/91, 70/92, 70/93, 70/94, 70/95, 70/102, 70/103, 70/104, 70/105, 70/106, 70/107, 70/108, 70/109, 70/110, 70/111, 70/112, 70/113, 70/114 AM 2 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - działka gruntu nr 70/13 AM 2 przeznaczona pod stację transformatorową.
- Zgodnie z zapisem § 12 w/w uchwały Nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 r. działki gruntu:
- nr 70/1 AM 2 wydzielona pod ulicę klasy lokalnej,
  - nr: 70/2, 70/115 AM 2 wydzielone pod ulicę klasy dojazdowej,
  - nr 70/3 AM 2 wydzielona pod ulicę klasy lokalnej,
  - nr 70/71 AM 2 wydzielona pod ulicę klasy zbiorczej,
- przeznaczone są na realizację celu publicznego.

W związku treścią art. 9 kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Stosownie do przepisu art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 2000r. ze zm.) organ administracji obowiązany jest zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Dyrektor Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu pismem z dnia 2 lutego 2012 r. zawiadomił o uprawnieniach stron wynikających z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego.

Dostęp do wydzielonych działek gruntu odbywał się będzie z dróg publicznych ul. Trzmielowieckiej i ul. Stefana Batorego, odpowiednio poprzez działki nr: 70/1, 70/2, 70/3, 70/71, 70/115 AM 2 przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania pod drogi publiczne i poprzez działki nr: 70/14, 70/25, 70/33, 70/41, 70/52, 70/69, 70/77, 70/101 AM 2 przeznaczone pod drogi wewnętrzne, pod warunkiem ustanowienia odpowiednich służebności drogowych lub sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziałów w prawie do działek gruntu stanowiących drogi wewnętrzne.





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

11

Organ pierwszej instancji uznał, że projekt podziału ww. nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pusteki i Las Ratyński, co potwierdza postanowienie Prezydenta Wrocławia nr 1763/2011 z dnia 19 października 2011 r. Wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Alei Batorego oraz dla zespołów urbanistycznych Klin Pusteki i Las Ratyński – uchwała nr XXII/712/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 12 czerwca 2008 roku stanowi załącznik do operatu.

W wyniku Decyzji zostały założone dwie księgi:

- Księga Wieczysta nr WR1K/00175309/3 dla działek drogowych celu publicznego nr 70/1, 70/2, 70/3, 70/71 i 70/115 o powierzchni 21 395 m<sup>2</sup>.

- Księga Wieczysta nr WR1K/00297339/3 z następującymi działkami przeznaczonymi pod udowodnienie mieszkaniowe i drogi wewnętrzne

Działki budownictwa mieszkaniowego:

Lp	Adres działki	AM	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie działki
1	Wrocław ul Batorego	2	70/4	0,1114	bud mieszk jednorodzinne
2	Wrocław ul Batorego	2	70/5	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
3	Wrocław ul Batorego	2	70/6	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
4	Wrocław ul Batorego	2	70/7	0,1554	bud mieszk jednorodzinne
5	Wrocław ul Batorego	2	70/8	0,0999	bud mieszk jednorodzinne
6	Wrocław ul Batorego	2	70/9	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
7	Wrocław ul Batorego	2	70/10	0,1065	bud mieszk jednorodzinne
8	Wrocław ul Batorego	2	70/11	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
9	Wrocław ul Batorego	2	70/12	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
10	Wrocław ul Batorego	2	70/15	0,1014	bud mieszk jednorodzinne
11	Wrocław ul Batorego	2	70/16	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
12	Wrocław ul Batorego	2	70/17	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
13	Wrocław ul Batorego	2	70/18	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
14	Wrocław ul Batorego	2	70/19	0,1015	bud mieszk jednorodzinne
15	Wrocław ul Batorego	2	70/20	0,1015	bud mieszk jednorodzinne
16	Wrocław ul Batorego	2	70/21	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
17	Wrocław ul Batorego	2	70/22	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
18	Wrocław ul Batorego	2	70/23	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
19	Wrocław ul Batorego	2	70/24	0,1015	bud mieszk jednorodzinne
20	Wrocław ul Batorego	2	70/26	0,1071	bud mieszk jednorodzinne
21	Wrocław ul Batorego	2	70/27	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
22	Wrocław ul Batorego	2	70/28	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
23	Wrocław ul Batorego	2	70/29	0,3915	bud. mieszk. wielorodzinne
24	Wrocław ul Batorego	2	70/30	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
25	Wrocław ul Batorego	2	70/31	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
26	Wrocław ul Batorego	2	70/32	0,1072	bud mieszk jednorodzinne
27	Wrocław ul Batorego	2	70/34	0,1100	bud mieszk jednorodzinne
28	Wrocław ul Batorego	2	70/35	0,1100	bud mieszk jednorodzinne
29	Wrocław ul Batorego	2	70/36	0,1051	bud mieszk jednorodzinne

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

12

30	Wrocław ul Batorego	2	70/37	0,3891	bud. mieszk. wielorodzinne
31	Wrocław ul Batorego	2	70/38	0,1050	bud mieszk jednorodzinne
32	Wrocław ul Batorego	2	70/39	0,1100	bud mieszk jednorodzinne
33	Wrocław ul Batorego	2	70/40	0,1101	bud mieszk jednorodzinne
34	Wrocław ul Batorego	2	70/42	0,1009	bud mieszk jednorodzinne
35	Wrocław ul Batorego	2	70/43	0,1009	bud mieszk jednorodzinne
36	Wrocław ul Batorego	2	70/44	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
37	Wrocław ul Batorego	2	70/45	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
38	Wrocław ul Batorego	2	70/46	0,4124	bud. mieszk. wielorodzinne
39	Wrocław ul Batorego	2	70/47	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
40	Wrocław ul Batorego	2	70/48	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
41	Wrocław ul Batorego	2	70/49	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
42	Wrocław ul Batorego	2	70/50	0,1009	bud mieszk jednorodzinne
43	Wrocław ul Batorego	2	70/51	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
44	Wrocław ul Batorego	2	70/53	0,1014	bud mieszk jednorodzinne
45	Wrocław ul Batorego	2	70/54	0,1052	bud mieszk jednorodzinne
46	Wrocław ul Batorego	2	70/55	0,1078	bud mieszk jednorodzinne
47	Wrocław ul Batorego	2	70/56	0,1103	bud mieszk jednorodzinne
48	Wrocław ul Batorego	2	70/57	0,1430	bud mieszk jednorodzinne
49	Wrocław ul Batorego	2	70/58	0,1053	bud mieszk jednorodzinne
50	Wrocław ul Batorego	2	70/59	0,1089	bud mieszk jednorodzinne
51	Wrocław ul Batorego	2	70/60	0,5167	bud. mieszk. wielorodzinne
52	Wrocław ul Batorego	2	70/61	0,1046	bud mieszk jednorodzinne
53	Wrocław ul Batorego	2	70/62	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
54	Wrocław ul Batorego	2	70/63	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
55	Wrocław ul Batorego	2	70/64	0,1019	bud mieszk jednorodzinne
56	Wrocław ul Batorego	2	70/65	0,1006	bud mieszk jednorodzinne
57	Wrocław ul Batorego	2	70/66	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
58	Wrocław ul Batorego	2	70/67	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
59	Wrocław ul Batorego	2	70/68	0,1135	bud mieszk jednorodzinne
60	Wrocław ul Batorego	2	70/70	1,3615	bud. mieszk. wielorodzinne
61	Wrocław ul Batorego	2	70/72	0,1072	bud mieszk jednorodzinne
62	Wrocław ul Batorego	2	70/73	0,1100	bud mieszk jednorodzinne
63	Wrocław ul Batorego	2	70/74	0,1078	bud mieszk jednorodzinne
64	Wrocław ul Batorego	2	70/75	0,1065	bud mieszk jednorodzinne
65	Wrocław ul Batorego	2	70/76	0,1100	bud mieszk jednorodzinne
66	Wrocław ul Batorego	2	70/78	0,1595	bud mieszk jednorodzinne
67	Wrocław ul Batorego	2	70/79	0,1541	bud mieszk jednorodzinne
68	Wrocław ul Batorego	2	70/80	0,1249	bud mieszk jednorodzinne
69	Wrocław ul Batorego	2	70/81	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
70	Wrocław ul Batorego	2	70/82	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
71	Wrocław ul Batorego	2	70/83	0,1279	bud mieszk jednorodzinne
72	Wrocław ul Batorego	2	70/84	0,1000	bud mieszk jednorodzinne
73	Wrocław ul Batorego	2	70/85	0,1407	bud mieszk jednorodzinne

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

13

74	Wrocław ul Batorego	2	70/86	0,1361	bud miesz jednorodzinne
75	Wrocław ul Batorego	2	70/87	0,1328	bud miesz jednorodzinne
76	Wrocław ul Batorego	2	70/88	0,1372	bud miesz jednorodzinne
77	Wrocław ul Batorego	2	70/89	0,1473	bud miesz jednorodzinne
78	Wrocław ul Batorego	2	70/90	0,1515	bud miesz jednorodzinne
79	Wrocław ul Batorego	2	70/91	0,1074	bud miesz jednorodzinne
80	Wrocław ul Batorego	2	70/92	0,1000	bud miesz jednorodzinne
81	Wrocław ul Batorego	2	70/93	0,1000	bud miesz jednorodzinne
82	Wrocław ul Batorego	2	70/94	0,1395	bud miesz jednorodzinne
83	Wrocław ul Batorego	2	70/95	0,1411	bud miesz jednorodzinne
84	Wrocław ul Batorego	2	70/96	0,3192	bud miesz jednorodzinne
85	Wrocław ul Batorego	2	70/97	0,5292	bud miesz jednorodzinne
86	Wrocław ul Batorego	2	70/98	0,4361	bud miesz jednorodzinne
87	Wrocław ul Batorego	2	70/99	0,1492	bud miesz jednorodzinne
88	Wrocław ul Batorego	2	70/100	0,1433	bud miesz jednorodzinne
89	Wrocław ul Batorego	2	70/102	0,1087	bud miesz jednorodzinne
90	Wrocław ul Batorego	2	70/103	0,1087	bud miesz jednorodzinne
91	Wrocław ul Batorego	2	70/104	0,1088	bud miesz jednorodzinne
92	Wrocław ul Batorego	2	70/105	0,1051	bud miesz jednorodzinne
93	Wrocław ul Batorego	2	70/106	0,1049	bud miesz jednorodzinne
94	Wrocław ul Batorego	2	70/107	0,1160	bud miesz jednorodzinne
95	Wrocław ul Batorego	2	70/108	0,1076	bud miesz jednorodzinne
96	Wrocław ul Batorego	2	70/109	0,1315	bud miesz jednorodzinne
97	Wrocław ul Batorego	2	70/110	0,1363	bud miesz jednorodzinne
98	Wrocław ul Batorego	2	70/111	0,1344	bud miesz jednorodzinne
99	Wrocław ul Batorego	2	70/112	0,1392	bud miesz jednorodzinne
100	Wrocław ul Batorego	2	70/113	0,1374	bud miesz jednorodzinne
101	Wrocław ul Batorego	2	70/114	0,2278	bud miesz jednorodzinne
102	Wrocław ul Batorego	2	70/116	0,0152	bud miesz jednorodzinne
			Razem	14,9201	

Działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne i stację trafo:

Lp	Adres działki	AM	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Przeznaczenie działki
13	Wrocław ul Batorego	2	70/13	0,0083	stacja
14	Wrocław ul Batorego	2	70/14	0,1378	droga - wewnętrzna
25	Wrocław ul Batorego	2	70/25	0,1378	droga - wewnętrzna
33	Wrocław ul Batorego	2	70/33	0,1257	droga - wewnętrzna
41	Wrocław ul Batorego	2	70/41	0,1598	droga - wewnętrzna
52	Wrocław ul Batorego	2	70/52	0,2018	droga - wewnętrzna
69	Wrocław ul Batorego	2	70/69	0,2657	droga - wewnętrzna
77	Wrocław ul Batorego	2	70/77	0,1323	droga - wewnętrzna
101	Wrocław ul Batorego	2	70/101	0,2025	droga - wewnętrzna

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

14

	Razem	1,3717
--	-------	--------

Łączna powierzchnia wszystkich działek wynosi – 162 919,00 m<sup>2</sup>

Dla nieruchomości gruntowych h / bez działek drogowych celu publicznego / prowadzona jest Księga Wieczysta nr WR1K/00297339/3 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków Wrocław ul Komandorska 16. Dział III i IV księgi nie zawiera wpisów.

Odpis internetowy księgi wieczystej z dnia 06 czerwca 2014 roku stanowi załącznik do operatu.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ		
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe		
Numer i nazwa pola	Treść pola	
1. Numer księgi	WR1K / 00297339 / 3	
2. Oznaczenie wydziału	---	
A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-KRZYKÓW WE WROCŁAWIU	
B: siedziba sądu	WROCŁAW	
C: kod wydziału	WR1K	
D: numer wydziału	IV	
E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
---		
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej		
Numer i nazwa pola	Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2. Chwila zapisania księgi	---	2012-10-16 11:19:38
3. Chwila ujawnienia księgi	---	2012-10-16 11:19:38
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
---		

## DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

## Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

## Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
		---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

15

1. Numer bieżący nieruchomości		
<b>Rubryka 1.3 - Położenie</b>		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1
2.	2. Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
3.	3. Powiat	M. WROCLAW
4.	4. Gmina	WROCLAW M.
5.	5. Miejscowość	WROCLAW
6.	6. Działnica	---

<b>Rubryka 1.4 - Oznaczenie</b>		
<b>Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna</b>		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	026401_1.0044.AR_2.70/4
2.	2. Numer działki	70/4
3.	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
4.	4. Położenie	1. 1
5.	5. Ulica	1. ---
6.	6. Sposób korzystania	1. R - GRUNTY ORNE
7.	7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
8.	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar
9.	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów
2.	1. Identyfikator działki	026401_1.0044.AR_2.70/5
2.	2. Numer działki	70/5
3.	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
4.	4. Położenie	1. 1
5.	5. Ulica	1. ---
6.	6. Sposób korzystania	1. R - GRUNTY ORNE

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

16

7.	7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
8.	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar
9.	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów
3.	1. Identyfikator działki	026401_1.0044.AR_2.70/6
2.	2. Numer działki	70/6
3.	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
4.	4. Położenie	1. 1
5.	5. Ulica	1. ---
6.	6. Sposób korzystania	1. R - GRUNTY ORNE
7.	7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
8.	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar
9.	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów
4.	1. Identyfikator działki	026401_1.0044.AR_2.70/7
2.	2. Numer działki	70/7
3.	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
4.	4. Położenie	1. 1
5.	5. Ulica	1. ---
6.	6. Sposób korzystania	1. R - GRUNTY ORNE
7.	7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
8.	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar
9.	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

17

	dokumentów	zniszczonej			
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
5.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/8
	2. Numer działki		1.		70/8
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,0999 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
6.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/9
	2. Numer działki		1.		70/9
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1000 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
7.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/10

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

18

	2. Numer działki		1.		70/10
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1065 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
8.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/11
	2. Numer działki		1.		70/11
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1000 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
9.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/12
	2. Numer działki		1.		70/12
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 - 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

19

6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
10. 1. Identyfikator działki		1	026401 1.0044.AR 2.70/13
2. Numer działki		1	70/13
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,0083 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
11. 1. Identyfikator działki		1	026401 1.0044.AR 2.70/14
2. Numer działki		1	70/14
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1378 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 - 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

20

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
12. 1. Identyfikator działki		1	026401 1.0044.AR 2.70/15
2. Numer działki		1	70/15
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1014 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
13. 1. Identyfikator działki		1	026401 1.0044.AR 2.70/16
2. Numer działki		1	70/16
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---
14. 1. Identyfikator działki		1	026401 1.0044.AR 2.70/17

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

21

2. Numer działki	I	70/17
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I. I	I
5. Ulica	I. ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I. ---
	B: numer księgi zniszczonej	I. ---
	C: numer księgi dawnej	I. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I. ---
15. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/18
2. Numer działki	I	70/18
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I. I	I
5. Ulica	I. ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I. ---
	B: numer księgi zniszczonej	I. ---
	C: numer księgi dawnej	I. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I. ---
16. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/19
2. Numer działki	I	70/19
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I. I	I
5. Ulica	I. ---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

22

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1015 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I. ---
	B: numer księgi zniszczonej	I. ---
	C: numer księgi dawnej	I. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I. ---
17. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/20
2. Numer działki	I	70/20
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I. I	I
5. Ulica	I. ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1015 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I. ---
	B: numer księgi zniszczonej	I. ---
	C: numer księgi dawnej	I. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I. ---
18. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/21
2. Numer działki	I	70/21
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I. I	I
5. Ulica	I. ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I. ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

23

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
19.	1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/22	
	2. Numer działki		1	70/22	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1	0,1000 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
20.	1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/23	
	2. Numer działki		1	70/23	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1	0,1000 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
21.	1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/25	

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

24

2. Numer działki	1	70/25
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1 RATYŃ
4. Położenie	1.	1 1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	1 WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1 0,1378 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
22.	1. Identyfikator działki	1 026401_1.0044.AR_2.70/26
	2. Numer działki	1 70/26
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego 1 0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego 1 RATYŃ
	4. Położenie	1. 1 1
	5. Ulica	1. ---
	6. Sposób korzystania	1 R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi --- //
		Obszar ---
	8. Przyłączenie	Numer księgi 1 WR1K / 00175309 / 3
		Obszar 1 0,1071 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej 1. ---
		B: numer księgi zniszczonej 1. ---
		C: numer księgi dawnej 1. ---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów 1. ---
23.	1. Identyfikator działki	1 026401_1.0044.AR_2.70/27
	2. Numer działki	1 70/27
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego 1 0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego 1 RATYŃ
	4. Położenie	1. 1 1
	5. Ulica	1. ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

25

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I --- I ---
24. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/28
2. Numer działki	I	70/28
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I --- I ---
25. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/29
2. Numer działki	I	70/29
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,3915 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I --- I ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

26

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I I I ---
26. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/30
2. Numer działki	I	70/30
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I --- I ---
27. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/31
2. Numer działki	I	70/31
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I --- I ---
28. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/32

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

27

2. Numer działki	I	70/32
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1072 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
29. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/33
2. Numer działki	I	70/33
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1257 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
30. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/34
2. Numer działki	I	70/34
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

28

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1100 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
31. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/35
2. Numer działki	I	70/35
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1100 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
32. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/36
2. Numer działki	I	70/36
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1051 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

29

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	I.	---	---
		C: numer księgi dawnej	I.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	I.	---	---
33.	1. Identyfikator działki		I.		026401_1.0044.AR_2.70/37
	2. Numer działki		I.		70/37
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I.		RATYŃ
	4. Położenie		I.	I.	I
	5. Ulica		I.	---	---
	6. Sposób korzystania		I.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	I.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	I.		0,3891 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	I.	---	---
		C: numer księgi dawnej	I.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	I.	---	---
34.	1. Identyfikator działki		I.		026401_1.0044.AR_2.70/38
	2. Numer działki		I.		70/38
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I.		RATYŃ
	4. Położenie		I.	I.	I
	5. Ulica		I.	---	---
	6. Sposób korzystania		I.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	I.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	I.		0,1050 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	I.	---	---
		C: numer księgi dawnej	I.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	I.	---	---
35.	1. Identyfikator działki		I.		026401_1.0044.AR_2.70/39

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

30

	2. Numer działki		I.		70/39
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I.		RATYŃ
	4. Położenie		I.	I.	I
	5. Ulica		I.	---	---
	6. Sposób korzystania		I.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	I.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	I.		0,1100 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	I.	---	---
		C: numer księgi dawnej	I.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	I.	---	---
36.	1. Identyfikator działki		I.		026401_1.0044.AR_2.70/40
	2. Numer działki		I.		70/40
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I.		RATYŃ
	4. Położenie		I.	I.	I
	5. Ulica		I.	---	---
	6. Sposób korzystania		I.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	I.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	I.		0,1101 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	I.	---	---
		C: numer księgi dawnej	I.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	I.	---	---
37.	1. Identyfikator działki		I.		026401_1.0044.AR_2.70/41
	2. Numer działki		I.		70/41
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I.		RATYŃ
	4. Położenie		I.	I.	I
	5. Ulica		I.	---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

31

6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1598 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1, ---
	B: numer księgi zniszczonej	1, ---
	C: numer księgi dawnej	1, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1, ---
38. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/42
2. Numer działki	1	70/42
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1, 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1, RATYŃ
4. Położenie	1, 1	1
5. Ulica	1, ---	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1009 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1, ---
	B: numer księgi zniszczonej	1, ---
	C: numer księgi dawnej	1, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1, ---
39. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/43
2. Numer działki	1	70/43
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1, 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1, RATYŃ
4. Położenie	1, 1	1
5. Ulica	1, ---	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1009 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1, ---
	B: numer księgi zniszczonej	1, ---
	C: numer księgi dawnej	1, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1, ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

32

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1, ---
	C: numer księgi dawnej	1, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1, ---
40. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/44
2. Numer działki	1	70/44
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1, 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1, RATYŃ
4. Położenie	1, 1	1
5. Ulica	1, ---	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1, ---
	B: numer księgi zniszczonej	1, ---
	C: numer księgi dawnej	1, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1, ---
41. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/45
2. Numer działki	1	70/45
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1, 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1, RATYŃ
4. Położenie	1, 1	1
5. Ulica	1, ---	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1, ---
	B: numer księgi zniszczonej	1, ---
	C: numer księgi dawnej	1, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1, ---
42. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/46

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

33

2. Numer działki	I	70/46
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,4124 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I ---
	B: numer księgi zniszczonej	I ---
	C: numer księgi dawnej	I ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I ---
43. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/47
2. Numer działki	I	70/47
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I ---
	B: numer księgi zniszczonej	I ---
	C: numer księgi dawnej	I ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I ---
44. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/48
2. Numer działki	I	70/48
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I	I
5. Ulica	I	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Brniowska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

34

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I ---
	B: numer księgi zniszczonej	I ---
	C: numer księgi dawnej	I ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I ---
45. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/49
2. Numer działki	I	70/49
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I ---
	B: numer księgi zniszczonej	I ---
	C: numer księgi dawnej	I ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I ---
46. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/50
2. Numer działki	I	70/50
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1009 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, zaginionej	A: numer księgi zaginionej	I ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Brniowska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

35

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
47.	1. Identyfikator działki		1.	026401_1.0044.AR_2.70/51	
	2. Numer działki		1.	70/51	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	
	5. Ulica		1.	---	
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1000 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
48.	1. Identyfikator działki		1.	026401_1.0044.AR_2.70/52	
	2. Numer działki		1.	70/52	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	
	5. Ulica		1.	---	
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,2018 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
49.	1. Identyfikator działki		1.	026401_1.0044.AR_2.70/53	

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

36

	2. Numer działki		1.	70/53	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	
	5. Ulica		1.	---	
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1014 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
50.	1. Identyfikator działki		1.	026401_1.0044.AR_2.70/54	
	2. Numer działki		1.	70/54	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	
	5. Ulica		1.	---	
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1052 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
51.	1. Identyfikator działki		1.	026401_1.0044.AR_2.70/55	
	2. Numer działki		1.	70/55	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	
	5. Ulica		1.	---	

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

37

6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1078 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---
	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
52. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/56
2. Numer działki		1	70/56
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1103 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---
	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
53. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/57
2. Numer działki		1	70/57
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odlączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1430 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

38

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
54. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/58	
2. Numer działki		1	70/58	
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044	
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ	
4. Położenie	1.	1	1	
5. Ulica	1.	---	---	
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE	
7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
	Obszar	---		
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3	
	Obszar	1	0,1053 HA	
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
	C: numer księgi dawnej	1.	---	
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
55. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/59	
2. Numer działki		1	70/59	
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044	
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ	
4. Położenie	1.	1	1	
5. Ulica	1.	---	---	
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE	
7. Odlączenie	Numer księgi	---	//	
	Obszar	---		
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3	
	Obszar	1	0,1089 HA	
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
	C: numer księgi dawnej	1.	---	
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
56. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/60	

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

39

2. Numer działki	I	70/60
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,5167 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
57. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/61
2. Numer działki	I	70/61
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1046 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
58. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/62
2. Numer działki	I	70/62
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70 /4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

40

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
59. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/63
2. Numer działki	I	70/63
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---
	C: numer księgi dawnej	I, ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---
60. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/64
2. Numer działki	I	70/64
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I 0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	I WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I 0,1019 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, zaginionej	A: numer księgi zaginionej	I, ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

41

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
61.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/65
	2. Numer działki		1.		70/65
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1006 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
62.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/66
	2. Numer działki		1.		70/66
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1000 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
63.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/67

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

42

	2. Numer działki		1.		70/67
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1000 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
64.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/68
	2. Numer działki		1.		70/68
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1.		0,1135 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
65.	1. Identyfikator działki		1.		026401_1.0044.AR_2.70/69
	2. Numer działki		1.		70/69
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1.	1
	5. Ulica		1.	---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

43

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,2657 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
66. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/70
2. Numer działki	I	70/70
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 1,3615 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
67. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/72
2. Numer działki	I	70/72
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,1072 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniowska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

44

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, --- I, --- I, ---
68. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/73
2. Numer działki	I	70/73
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,1100 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
69. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/74
2. Numer działki	I	70/74
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 I RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,1078 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
70. 1. Identyfikator działki	I	026401_1.0044.AR_2.70/75

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniowska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

45

2. Numer działki	I	70/75
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- //
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,1065 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, --- I, --- I, --- I, ---
71. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/76
2. Numer działki	I	70/76
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- //
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I 0,1100 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, --- I, --- I, --- I, ---
72. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/77
2. Numer działki	I	70/77
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

46

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- //
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I WR1K / 00175309 / 3 0,1323 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, --- I, --- I, --- I, ---
73. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/78
2. Numer działki	I	70/78
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- //
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I WR1K / 00175309 / 3 0,1595 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, --- I, --- I, --- I, ---
74. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/79
2. Numer działki	I	70/79
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I 0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	--- //
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	I WR1K / 00175309 / 3 0,1541 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, --- I, --- I, --- I, ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

47

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
75.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/80
	2. Numer działki		1		70/80
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,1249 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
76.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/81
	2. Numer działki		1		70/81
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,1000 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
77.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/82

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

48

	2. Numer działki		1		70/82
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,1000 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
78.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/83
	2. Numer działki		1		70/83
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,1279 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
79.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/84
	2. Numer działki		1		70/84
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

49

6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---
	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
80. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/85
2. Numer działki		1	70/85
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1407 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---
	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
81. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/86
2. Numer działki		1	70/86
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1361 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

50

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
82. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/87
2. Numer działki		1	70/87
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1328 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---
	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
83. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/88
2. Numer działki		1	70/88
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	RATYŃ
4. Położenie	1.	1	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	1	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	1	0,1372 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1	---
	B: numer księgi zniszczonej	1	---
	C: numer księgi dawnej	1	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---
84. 1. Identyfikator działki		1	026401_1.0044.AR_2.70/89

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

51

2. Numer działki	1	70/89
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1473 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
85. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/90
2. Numer działki	1	70/90
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1515 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
86. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/91
2. Numer działki	1	70/91
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---

BORN CENSINDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

52

6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1074 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
87. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/92
2. Numer działki	1	70/92
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
88. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/93
2. Numer działki	1	70/93
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1000 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, zaginionej	A: numer księgi zaginionej	1. ---

BORN CENSINDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

53

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
89.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/94
	2. Numer działki		1		70/94
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,1395 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1	---	---
90.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/95
	2. Numer działki		1		70/95
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,1411 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
91.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/96

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

54

	2. Numer działki		1		70/96
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,3192 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
92.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/97
	2. Numer działki		1		70/97
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1		R - GRUNTY ORNE
	7. Odłączenie	Numer księgi	---		//
		Obszar	---		---
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1		WR1K / 00175309 / 3
		Obszar	1		0,5292 HA
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
93.	1. Identyfikator działki		1		026401_1.0044.AR_2.70/98
	2. Numer działki		1		70/98
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1		0044
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1		RATYŃ
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

55

6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,4361 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
94. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/99
2. Numer działki	I	70/99
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,1492 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
95. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/100
2. Numer działki	I	70/100
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,1433 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

56

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. ---
96. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/101
2. Numer działki	I	70/101
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,2025 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
97. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/102
2. Numer działki	I	70/102
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego	0044 RATYŃ
4. Położenie	I, I	I
5. Ulica	I, ---	---
6. Sposób korzystania	I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	WR1K / 00175309 / 3 0,1087 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej B: numer księgi zniszczonej C: numer księgi dawnej D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. --- 1. --- 1. --- 1. ---
98. 1. Identyfikator działki	I	026401 1.0044.AR 2.70/103

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

57

2. Numer działki	1	70/103
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1087 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
99. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/104
2. Numer działki	1	70/104
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1088 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
100. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/105
2. Numer działki	1	70/105
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

58

6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1051 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
101. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/106
2. Numer działki	1	70/106
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1049 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---
	B: numer księgi zniszczonej	1. ---
	C: numer księgi dawnej	1. ---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1. ---
102. 1. Identyfikator działki	1	026401_1.0044.AR_2.70/107
2. Numer działki	1	70/107
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	RATYŃ
4. Położenie	1.	1
5. Ulica	1.	---
6. Sposób korzystania	1	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	0,1160 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1. ---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

59

	dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
103.	1. Identyfikator działki		1.	026401	1.0044.AR.2.70/108
	2. Numer działki		1.	70/108	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1076 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
104.	1. Identyfikator działki		1.	026401	1.0044.AR.2.70/109
	2. Numer działki		1.	70/109	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1315 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
105.	1. Identyfikator działki		1.	026401	1.0044.AR.2.70/110

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

60

	2. Numer działki		1.	70/110	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1363 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
106.	1. Identyfikator działki		1.	026401	1.0044.AR.2.70/111
	2. Numer działki		1.	70/111	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---
	6. Sposób korzystania		1.	R - GRUNTY ORNE	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	1.	WR1K / 00175309 / 3	
		Obszar	1.	0,1344 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
		C: numer księgi dawnej	1.	---	---
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
107.	1. Identyfikator działki		1.	026401	1.0044.AR.2.70/112
	2. Numer działki		1.	70/112	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	1.	0044	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1.	RATYŃ	
	4. Położenie		1.	1	1
	5. Ulica		1.	---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

61

6. Sposób korzystania		I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	I	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I	0,1392 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---	---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---	---
	C: numer księgi dawnej	I, ---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---	---
108. 1. Identyfikator działki		I	026401_1.0044.AR_2.70/113
2. Numer działki		I	70/113
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I	RATYŃ
4. Położenie		I, I	I
5. Ulica		I, ---	---
6. Sposób korzystania		I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	I	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I	0,1374 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---	---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---	---
	C: numer księgi dawnej	I, ---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---	---
109. 1. Identyfikator działki		I	026401_1.0044.AR_2.70/114
2. Numer działki		I	70/114
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I	RATYŃ
4. Położenie		I, I	I
5. Ulica		I, ---	---
6. Sposób korzystania		I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	I	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I	0,2278 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

62

dawnej, zbioru dokumentów	B: numer księgi zniszczonej	I, ---	---
	C: numer księgi dawnej	I, ---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---	---
110. 1. Identyfikator działki		I	026401_1.0044.AR_2.70/116
2. Numer działki		I	70/116
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I	RATYŃ
4. Położenie		I, I	I
5. Ulica		I, ---	---
6. Sposób korzystania		I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	I	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I	0,0152 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---	---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---	---
	C: numer księgi dawnej	I, ---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---	---
111. 1. Identyfikator działki		I	026401_1.0044.AR_2.70/24
2. Numer działki		I	70/24
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	I	0044
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	I	RATYŃ
4. Położenie		I, I	I
5. Ulica		I, ---	---
6. Sposób korzystania		I	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	I	WR1K / 00175309 / 3
	Obszar	I	0,1015 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	I, ---	---
	B: numer księgi zniszczonej	I, ---	---
	C: numer księgi dawnej	I, ---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	I, ---	---

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

63

<b>Podrubryka 1.4.2 - Budynek</b>		
Brak wpisu		
<b>Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie</b>		
Brak wpisu		
<b>Podrubryka 1.4.4 - Lokal</b>		
Brak wpisu		
<b>Rubryka 1.5 - Obszar</b>		
-		
Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	---
1. Obszar	6	16,2919 HA
<b>Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków</b>		
Brak wpisu		
<b>Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>		
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi		
<b>Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu</b>		
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi		
<b>DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"</b>		
Brak wpisu		
---		
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów	
	Brak wpisu	
<b>DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"</b>		
---		
<b>Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II</b>		
Brak wpisu		
<b>Rubryka 2.2 - Właściciel</b>		
-		
<b>Podrubryka 2.2.1 - Udział</b>		
-		
Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
		---
1.	1. Numer udziału w prawie	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2
	3. Rodzaj wspólności	---
<b>Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa</b>		
Brak wpisu		

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

64

<b>Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)</b>			
Brak wpisu			
<b>Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną</b>			
-			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2
	2. Nazwa	2	OLCZYK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ LOKUM 3 SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	3. Siedziba	2	WROCLAW
	4. REGION	2	02130840500000
	5. Stan przejściowy	---	---
<b>Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna</b>			
Brak wpisu			
<b>Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu</b>			
Brak wpisu			
<b>Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty</b>			
Brak wpisu			
<b>Rubryka 2.5 - Uprawniony</b>			
Brak wpisu			
<b>Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia</b>			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			
<b>Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu</b>			
Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi			
<b>Rubryka 2.8 - Komentarz</b>			
Brak wpisu			
<b>DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"</b>			
Brak wpisu			
---			
Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów		
	Brak wpisu		
<b>DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"</b>			
Brak wpisu			

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32





Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

65

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów
	Brak wpisu

#### 1.4 Podstawy prawne

- 1.4.1 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz. U. Nr 16 z 1964 r. poz. 93 wraz z późniejszymi zmianami.
- 1.4.2 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku O gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. nr. 115 poz. 741) z dnia 29 września 1997 r. wraz z późniejszymi zmianami
- 1.4.3 Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku O księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. nr 19 poz. 147) wraz z późniejszymi zmianami
- 1.4.4 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego
- 1.4.5 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników Dz. U. Nr 10 poz. 52 wraz z późniejszymi zmianami.
- 1.4.6 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Warszawa 2008 rok

#### 1.5 Źródła informacji

- 1.5.1 Wydział Ksiąg Wieczystych - Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków ul Komandorska 16
- 1.5.2 Zarząd Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu Al. Kromera 44 Wrocław
- 1.5.3 Wizja lokalna w dniu 9, 17 czerwca 2014 roku
- 1.5.4 Notowania cen transakcyjnych działek sprzedanych w latach 2012 – 2014 w posiadaniu autora

### 2.KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA POŁOŻENIA NIERUCHOMOŚCI

Na nieruchomość gruntową składają się niezabudowane działki ewidencyjne o numerze 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116 o powierzchni 162 919,00 m<sup>2</sup> (obręb Ratyń, dzielnica Fabryczna) położone we Wrocławiu w rejonie ulic Batorego/Trzmielowicka. Nieruchomość jest zlokalizowana w odległości ok. 10 km od centrum Wrocławia. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do gruntowej drogi publicznej ulica Batorego i Trzmielowicka. Ulica Batorego łączy się bezpośrednio z drogą krajową nr 94 biegnącą od centrum miasta, a dalej w kierunku Szczecina. Działki zostały podzielone zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i są przygotowane pod budownictwo mieszkaniowe niskie. Nieruchomość jest porośnięta trawą teren niezagospodarowany, nie ogrodzony. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przebiegają sieci infrastruktury technicznej (wodna, kanalizacyjna sanitarna, elektryczna, gazowa)

Poniżej zdjęcie satelitarne działek.

Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

66



Lokalizacja działek

### 3. METODY WYCENY

W operacie określono szacunkową wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkową autor operatu określił podejściem porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Zgodnie z decyzjami załączonymi do operatu działka jest działką budowlaną. Tak więc należy potraktować jako działkę budowlaną pod zabudowę z dużym potencjałem, pomimo zapisania w rejestrze gruntów jako działka rolna. Nie można więc wycenić tej działki jako rolnej a jedynie jako działkę przeznaczoną pod budownictwo. Przesądza o tym Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w:

**Art. 154. 1.** Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

**Zgodnie z art. 150** ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego określa się wartość rynkową rozumianą wg art.151, jako przewidywaną ich cenę możliwą do uzyskania na rynku. Ze względu na cel wyceny i przepisy określone w ww. ustawie oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oszacowano wartość praw do nieruchomości jako wartość rynkową dla aktualnego stanu, rozumianą jako



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

67

najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

#### 4. WYCENA SZACUNKOWA NIERUCHOMOŚCI

##### 4.1 Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny autor opracowania określił:

- rynek nieruchomości
- nieruchomości do porównania położone w pobliżu wycenianej nieruchomości
- okres badania cen : 2012 – 2014 rok
- ustalenia planu miejscowego
- stanu środowiska naturalnego

Autor zestawiał transakcje działkami pod zabudowę niską nie zabudowanymi miasta Wrocławia, w latach 2012-2014.

Lp	Obręb	Akt notarialny	Data transakcji	Cena transakcji	Powierzchnia	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>	Księga wieczysta
1	Stabłowice	4800/2014	2014-05-29	14 250,00 zł	57,00	250,00	WR1K/00112894
2	Leśnica	27775/2014	2014-04-02	215 000,00 zł	774,00	277,78	WR1K/00299280
3	Stabłowice	654/2014	2014-03-27	455 100,00 zł	1219,00	373,34	WR1K/00046475
4	Stabłowice	3742/2014	2014-03-11	250 000,00 zł	503,00	497,02	WR1K/00012901
5	Maślice	204/2014	2014-01-27	248 696,00 zł	470,00	529,14	WR1K/00041545
6	Żerniki	3477/2013	2013-12-12	95 000,00 zł	470,00	202,13	WR1K/00175035
7	Leśnica	7076/2013	2013-11-21	127 000,00 zł	499,00	254,51	WR1K/00257823
8	Żerniki	7901/2013	2013-10-09	225 000,00 zł	750,00	300,00	WR1K/00248793
9	Stabłowice	68798/2013	2013-08-02	152 000,00 zł	444,00	342,34	WR1K/00175601
10	Maślice	2046/2013	2013-06-14	188 805,00 zł	736,00	256,53	WR1K/00082263
11	Żłotniki	833/2013	2013-04-18	193 050,00 zł	429,00	450,00	WR1K/00082263
12	Ratyń	749/2013	2013-03-12	99 000,00 zł	583,00	169,81	WR1K/00143065
13	Leśnica	3691/2012	2012-11-22	311 190,00 zł	1050,00	296,37	WR1K/00260899
14	Żerniki	1084/2012	2012-11-16	243 540,00 zł	494,00	493,00	WR1K/00251703
15	Żerniki	3172/2012	2012-09-28	250 000,00 zł	428,00	584,11	WR1K/00116092
16	Żerniki	3073/2012	2012-09-26	171 189,00 zł	665,00	257,43	WR1K/00269666
17	Stabłowice	38605/2012	2012-08-03	258 000,00 zł	680,00	379,41	WR1K/00084802
18	Żerniki	3791/2012	2012-05-28	225 000,00 zł	750,00	300,00	WR1K/00248793
19	Żerniki	3066/2012	2012-02-24	990 360,00 zł	2751,00	360,00	WR1K/00293850

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

68

20	Żerniki	499/2012	2012-02-21	220 000,00 zł	400,00	550,00	WR1K/00078490
21	Żłotniki	10305/2011	2011-11-15	355 000,00 zł	845,00	420,12	WR1K/0016344/5
22	Żłotniki	21262/2011	2011-10-13	1 182 340,00 zł	1907,00	620,00	WR1K/00091054
23	Żłotniki	2173/2011	2011-10-13	795 460,00 zł	1283,00	620,00	WR1K/00091054
24	Ratyń	3993/2011	2011-10-07	93 280,00 zł	1166,00	80,00	WR1K/00258483
25	Stabłowice	1689/2011	2011-09-29	300 000,00 zł	985,00	304,57	WR1K/00080703
26	Ratyń	3422/2011	2011-09-11	124 000,00 zł	1593,00	77,84	WR1K/00039435
27	Żłotniki	2142/2011	2011-07-05	538 560,00 zł	1224,00	440,00	WR1K/00243617
28	Żłotniki	2370/2011	2011-06-30	451 840,00 zł	1412,00	320,00	WR1K/00091054
29	Żłotniki	2377/2011	2011-06-30	298 240,00 zł	932,00	320,00	WR1K/00131243
30	Marszowice	7897/2011	2011-04-13	222 900,00 zł	1100,00	202,64	WR1K/00257190
					Średnia	350,94	
					Max	620,00	
					Min	77,84	
					mediana	320,00	

Średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> wynosiła 350,94 zł, maksymalna 620,00 zł natomiast minimalna 77,84 zł natomiast mediana 320,00 zł.

Ceny tego typu nieruchomości na rynku lokalnym zależne jest przede wszystkim od następujących cech rynkowych takich jak:

1. położenie
2. otoczenie i walory środowiskowe
3. kształt i wielkość nieruchomości
4. możliwość zabudowy
5. wyposażenie w media

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku lokalnego, podobnych rynków równoległych, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz literatury.

##### 4.2 Metoda korygowania ceny średniej

Szacunkową wartość nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Poszukując wartości nieruchomości zastosowano następującą procedurę:

1. Określono rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju i okresu badania cen transakcyjnych
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
4. Utworzenie zbioru transakcji nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne.

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

69

5. Ustalenie ceny minimalnej i maksymalnej utworzonego zbioru nieruchomości, określenie wag cech rynkowych
6. Określenie ceny transakcji średniej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy
7. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \cdot \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

8. Określenie wag każdej cech rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech
9. Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości

#### 4.3 Obliczenie wartości prawa własności działki przeznaczonej jako działki budowlanej

Autor operatu dokonał wyceny gruntu metodą korygowania ceny średniej, co pozwala na określenie przeciętnej ceny stosowanej w danej miejscowości. Na podstawie zawartych transakcji kupna – sprzedaży podobnych nieruchomości na obrzeżach miasta Wrocławia autor operatu wyliczył średnią cenę 1 m<sup>2</sup>.

L.p	Osoba	Adres nieruchomości	Data transakcji	Cena transakcji	Powierzchnia	Cena jednostkowa zł/m <sup>2</sup>	Katastr. wliczono
1	Stabłowice	4800/2014	2014-05-29	14 250,00 zł	57,00	250,00	WR1K/00112894/1
2	Leśnica	27775/2014	2014-04-02	215 000,00 zł	774,00	277,78	WR1K/00299280/8
3	Stabłowice	654/2014	2014-03-27	455 100,00 zł	1219,00	373,34	WR1K/00046475/4
4	Żerniki	3477/2013	2013-12-12	95 000,00 zł	470,00	202,13	WR1K/00175035/5
5	Leśnica	7076/2013	2013-11-21	127 000,00 zł	499,00	254,51	WR1K/00257823/1
6	Żerniki	7901/2013	2013-10-09	225 000,00 zł	750,00	300,00	WR1K/00248793/5
7	Stabłowice	68798/2013	2013-08-02	152 000,00 zł	444,00	342,34	WR1K/00175601/0
8	Maślice	2046/2013	2013-06-14	188 805,00 zł	736,00	256,53	WR1K/00082263/9
9	Ratyń	749/2013	2013-03-12	99 000,00 zł	583,00	169,81	WR1K/00143065/7
10	Leśnica	3691/2012	2012-11-22	311 190,00 zł	1050,00	296,37	WR1K/00260899/8
11	Żerniki	3073/2012	2012-09-26	171 189,00 zł	665,00	257,43	WR1K/00269666/9
12	Stabłowice	38605/2012	2012-08-03	258 000,00 zł	680,00	379,41	WR1K/00084802/4
13	Żerniki	3791/2012	2012-05-28	225 000,00 zł	750,00	300,00	WR1K/00248793/5
14	Żerniki	3066/2012	2012-02-24	990 360,00 zł	2751,00	360,00	WR1K/00293850/3
15	Stabłowice	1689/2011	2011-09-29	300 000,00 zł	985,00	304,57	WR1K/00080703/2
16	Złotniki	2370/2011	2011-06-30	451 840,00 zł	1412,00	320,00	WR1K/00091054/7
17	Złotniki	2377/2011	2011-06-30	298 240,00 zł	932,00	320,00	WR1K/00131243/2
18	Marszowice	7897/2011	2011-04-13	222 900,00 zł	1100,00	202,64	WR1K/00257190/4
					Średnia	287,05	
					Max	379,41	
					Min	169,81	
					mediana	298,19	

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

70

Wynosi ona:

$$C_{\text{śr}} = 287,05 \text{ zł/m}^2$$

W reprezentatywnej próbie ceny przedstawiają się następująco:

- cena maksymalna  $C_{\max} = 379,41 \text{ zł/m}^2$
- cena minimalna  $C_{\min} = 169,81 \text{ zł/m}^2$

Obliczenie brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących:

$$\text{-granica dolna } \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{169,81}{287,05} = 0,592$$

$$\text{-granica górna } \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{379,41}{287,05} = 1,322$$

Na podstawie analizy rynku oraz literatury przedmiotu określono rodzaje współczynników korygujących i ich procentowy wpływ na ceny działek budowlanych (wagi cech) zestawiono w tabeli poniżej:

Cechy	NUMER CECHY (skala ocenienia nieruchomości)				
	1	2	3	4	5
Położenie	slabe	zadawalajace	średnie	dobre	bardzo dobre
Otoczenie, walory środowiskowe	slabe	zadawalajacy	średnie	dobre	bardzo dobre
Kształt, wielkość	slabe	zadawalajace	średnie	dobre	bardzo dobre
Dojazd	slaby	zadawalajacy	średni	dobry	bardzo dobry
Media	brak	woda	wod-kan	wod-kan, elek	komplet

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

71

Działki budowlane do 1 500,00 m<sup>2</sup>

ceny transakcyjne gruntu		►	średnia		287,05	
		►	max		379,41	1,322
		►	min		169,81	0,592
						0,730

Wartość 1 m<sup>2</sup> do 1 500,00 m<sup>2</sup> pod zabudowę niską wynosi:

$$W = 219,59 \text{ zł}$$

Działki budowlane pow. 1 500,00 m<sup>2</sup>

ceny transakcyjne gruntu		►	średnia		287,05	
		►	max		379,41	1,322
		►	min		169,81	0,592
						0,730
	Cechy rynkowe	Waga cechy w (%)	Granice współczynników korektujących		Współczynnik korektujący	Numer cechy
			dolna	górną	$0 \leq x \leq 1$	
1	Położenie	25	0,148	0,330	0,194	2
2	Otoczenie, walory środowiskowe	20	0,118	0,264	0,191	3
3	Kształt, wielkość	30	0,177	0,397	0,287	3
4	Dojazd	10	0,059	0,132	0,059	1
5	Media	15	0,089	0,198	0,089	1
	SUMA :	100	0,592	1,322	0,820	
	Wartość średnia 1 m <sup>2</sup> gruntu w (zł)		287,05	Wartość 1 m <sup>2</sup> gruntu szacowanego w(zł)		235,31

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32



Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

72

Wartość 1 m<sup>2</sup> działki pow. 1 500,00 m<sup>2</sup> pod zabudowę niską wynosi:

$$W = 235,31 \text{ zł}$$

Natomiast wartość 1 m<sup>2</sup> działki przeznaczonej pod drogi na podstawie transakcji ustalona wartość 1 m<sup>2</sup> działki

L.p	Data transakcji	Ulica/obwód	Akt notarialny	Powierzchnia	AM	Działka	Cena transakcyjna	Cena jedn.
1	2013-06-03	Biskupin	1290/2013	23,00	3	'18/12	2940,00	127,83
2	2013-06-03	Biskupin	1290/2013	23,00	3	'18/12	2940,00	127,83
3	2012-11-27	Żerniki	3548/2012	198,00	12	'85/2	33602,00	169,71
4	2012-10-12	Sołtysowice	16530/2012	450,00	9	'4/29, 4/31	127764,00	283,92
5	2012-06-01	Kuźniki	1996/2012	40,00	8	'38/1	8008,00	200,20
6	2012-03-14	Żerniki	619/2012	98,00	42	'10/4	15680,00	160,00
7	2012-03-14	Żerniki	619/2012	98,00	42	'10/4	15680,00	160,00
8	2011-07-29	Wojszycze	2377/2011	17,00	11	'138/13	3257,04	191,59
9	2011-06-22	Wojszycze	1962/2011	20,00	11	'138/9	3831,45	191,57
10	2011-06-15	Wojszycze	1890/2011	43,00	11	'138/14	8238,54	191,59
11	2011-01-14	Zakrzów	81/2011	6177,00	18	'117/7	767773,08	124,30

średnia  
cena 175,32  
maksymalna 283,92  
minimalna 124,30  
mediana 169,71

Obliczenia autor przedstawił w tabeli poniżej:

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

73

ceny transakcyjne gruntu	►	średnia	175,32	
	►	max	283,92	1,619
	►	min	124,30	0,709
				0,910

Cechy rynkowe	Waga cechy w (%)	Granice współczynników korygujących		Współczynnik korygujący	Numer cechy
		dolna	górna		
1 Położenie	25	0,177	0,405	0,177	1
2 Otoczenie, walory środowiskowe	10	0,071	0,162	0,094	2
3 Kształt, wielkość	20	0,142	0,324	0,142	1
4 Dojazd	30	0,213	0,486	0,213	1
5 Media	15	0,106	0,243	0,106	1
<b>SUMA :</b>	<b>100</b>	<b>0,709</b>	<b>1,619</b>	<b>0,732</b>	
Wartość średnia 1 m <sup>2</sup> gruntu w (zł)		<b>175,32</b>	Wartość 1 m <sup>2</sup> gruntu szacowanego w(zł)		<b>128,29</b>

Przyjęta do obliczeń wartość 1 m<sup>2</sup> wynosi:

$$W = 128,29 \text{ zł}$$

Ustalenie wartości poszczególnych działek:

Lp	Adres działki	AM	Nr działki	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Przeznaczenie działki	Cena 1 m <sup>2</sup>	Wartość działki
1	Wrocław ul Batorego	2	70/4	1114,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	244 624,85 zł
2	Wrocław ul Batorego	2	70/5	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
3	Wrocław ul Batorego	2	70/6	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
4	Wrocław ul Batorego	2	70/7	1554,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	341 245,08 zł
5	Wrocław ul Batorego	2	70/8	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
6	Wrocław ul Batorego	2	70/9	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
7	Wrocław ul Batorego	2	70/10	1055,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	233 864,87 zł
8	Wrocław ul Batorego	2	70/11	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
9	Wrocław ul Batorego	2	70/12	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
10	Wrocław ul Batorego	2	70/13	83,00	stacja	128,29 zł	10 647,74 zł
11	Wrocław ul Batorego	2	70/14	1378,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	176 778,21 zł
12	Wrocław ul Batorego	2	70/15	1014,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	222 665,71 zł
13	Wrocław ul Batorego	2	70/16	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
14	Wrocław ul Batorego	2	70/17	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 - 70/114 i 70/116

74

15	Wrocław ul Batorego	2	70/18	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
16	Wrocław ul Batorego	2	70/19	1015,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	222 885,30 zł
17	Wrocław ul Batorego	2	70/20	1015,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	222 885,30 zł
18	Wrocław ul Batorego	2	70/21	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
19	Wrocław ul Batorego	2	70/22	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
20	Wrocław ul Batorego	2	70/23	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
21	Wrocław ul Batorego	2	70/24	1015,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	222 885,30 zł
22	Wrocław ul Batorego	2	70/25	1378,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	176 778,21 zł
23	Wrocław ul Batorego	2	70/26	1071,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	235 182,42 zł
24	Wrocław ul Batorego	2	70/27	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
25	Wrocław ul Batorego	2	70/28	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
26	Wrocław ul Batorego	2	70/29	3915,00	bud. mieszkan. wielorodzinne	235,31 zł	921 244,36 zł
27	Wrocław ul Batorego	2	70/30	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
28	Wrocław ul Batorego	2	70/31	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
29	Wrocław ul Batorego	2	70/32	1072,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	235 402,01 zł
30	Wrocław ul Batorego	2	70/33	1257,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	161 255,60 zł
31	Wrocław ul Batorego	2	70/34	1100,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	241 550,57 zł
32	Wrocław ul Batorego	2	70/35	1100,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	241 550,57 zł
33	Wrocław ul Batorego	2	70/36	1051,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	230 790,59 zł
34	Wrocław ul Batorego	2	70/37	3891,00	bud. mieszkan. wielorodzinne	235,31 zł	915 596,89 zł
35	Wrocław ul Batorego	2	70/38	1050,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	230 571,00 zł
36	Wrocław ul Batorego	2	70/39	1100,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	241 550,57 zł
37	Wrocław ul Batorego	2	70/40	1101,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	241 770,16 zł
38	Wrocław ul Batorego	2	70/41	1598,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	205 001,15 zł
39	Wrocław ul Batorego	2	70/42	1009,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	221 567,75 zł
40	Wrocław ul Batorego	2	70/43	1009,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	221 567,75 zł
41	Wrocław ul Batorego	2	70/44	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
42	Wrocław ul Batorego	2	70/45	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
43	Wrocław ul Batorego	2	70/46	4124,00	bud. mieszkan. wielorodzinne	235,31 zł	970 424,46 zł
44	Wrocław ul Batorego	2	70/47	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
45	Wrocław ul Batorego	2	70/48	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
46	Wrocław ul Batorego	2	70/49	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
47	Wrocław ul Batorego	2	70/50	1009,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	221 567,75 zł
48	Wrocław ul Batorego	2	70/51	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
49	Wrocław ul Batorego	2	70/52	2018,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	258 881,30 zł
50	Wrocław ul Batorego	2	70/53	1014,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	222 665,71 zł
51	Wrocław ul Batorego	2	70/54	1052,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	231 010,18 zł
52	Wrocław ul Batorego	2	70/55	1078,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	236 719,56 zł
53	Wrocław ul Batorego	2	70/56	1103,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	242 209,34 zł
54	Wrocław ul Batorego	2	70/57	1430,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	314 015,74 zł
55	Wrocław ul Batorego	2	70/58	1053,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	231 229,77 zł

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

75

56	Wrocław ul Batorego	2	70/59	1089,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	239 135,06 zł
57	Wrocław ul Batorego	2	70/60	5167,00	bud. mieszk. wielorodzinne	235,31 zł	1 215 854,31 zł
58	Wrocław ul Batorego	2	70/61	1046,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	229 692,63 zł
59	Wrocław ul Batorego	2	70/62	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
60	Wrocław ul Batorego	2	70/63	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
61	Wrocław ul Batorego	2	70/64	1019,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	223 763,66 zł
62	Wrocław ul Batorego	2	70/65	1006,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	220 908,97 zł
63	Wrocław ul Batorego	2	70/66	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
64	Wrocław ul Batorego	2	70/67	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
65	Wrocław ul Batorego	2	70/68	1135,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	249 236,27 zł
66	Wrocław ul Batorego	2	70/69	2657,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	340 856,11 zł
67	Wrocław ul Batorego	2	70/70	13615,00	bud. mieszk. wielorodzinne	235,31 zł	3 203 765,52 zł
68	Wrocław ul Batorego	2	70/72	1072,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	235 402,01 zł
69	Wrocław ul Batorego	2	70/73	1100,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	241 550,57 zł
70	Wrocław ul Batorego	2	70/74	1078,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	236 719,56 zł
71	Wrocław ul Batorego	2	70/75	1065,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	233 864,87 zł
72	Wrocław ul Batorego	2	70/76	1100,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	241 550,57 zł
73	Wrocław ul Batorego	2	70/77	1323,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	169 722,48 zł
74	Wrocław ul Batorego	2	70/78	1595,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	350 248,32 zł
75	Wrocław ul Batorego	2	70/79	1541,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	338 390,39 zł
76	Wrocław ul Batorego	2	70/80	1249,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	274 269,69 zł
77	Wrocław ul Batorego	2	70/81	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
78	Wrocław ul Batorego	2	70/82	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
79	Wrocław ul Batorego	2	70/83	1279,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	280 857,43 zł
80	Wrocław ul Batorego	2	70/84	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
81	Wrocław ul Batorego	2	70/85	1407,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	308 965,14 zł
82	Wrocław ul Batorego	2	70/86	1361,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	298 863,93 zł
83	Wrocław ul Batorego	2	70/87	1328,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	291 617,41 zł
84	Wrocław ul Batorego	2	70/88	1372,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	301 279,44 zł
85	Wrocław ul Batorego	2	70/89	1473,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	323 458,17 zł
86	Wrocław ul Batorego	2	70/90	1515,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	332 681,01 zł
87	Wrocław ul Batorego	2	70/91	1074,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	235 841,19 zł
88	Wrocław ul Batorego	2	70/92	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
89	Wrocław ul Batorego	2	70/93	1000,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	219 591,43 zł
90	Wrocław ul Batorego	2	70/94	1395,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	306 330,04 zł
91	Wrocław ul Batorego	2	70/95	1411,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	309 843,50 zł
92	Wrocław ul Batorego	2	70/96	3192,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	700 935,83 zł
93	Wrocław ul Batorego	2	70/97	5292,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	1 162 077,83 zł
94	Wrocław ul Batorego	2	70/98	4361,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	957 638,21 zł
95	Wrocław ul Batorego	2	70/99	1492,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	327 630,41 zł
96	Wrocław ul Batorego	2	70/100	1433,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	314 674,51 zł
97	Wrocław ul Batorego	2	70/101	2025,00	droga - wewnętrzna	128,29 zł	259 779,31 zł

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32



Wrocław ul Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

76

98	Wrocław ul Batorego	2	70/102	1087,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	238 695,88 zł
99	Wrocław ul Batorego	2	70/103	1087,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	238 695,88 zł
100	Wrocław ul Batorego	2	70/104	1088,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	238 915,47 zł
101	Wrocław ul Batorego	2	70/105	1051,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	230 790,59 zł
102	Wrocław ul Batorego	2	70/106	1049,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	230 351,41 zł
103	Wrocław ul Batorego	2	70/107	1160,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	254 726,05 zł
104	Wrocław ul Batorego	2	70/108	1076,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	236 280,37 zł
105	Wrocław ul Batorego	2	70/109	1315,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	288 762,73 zł
106	Wrocław ul Batorego	2	70/110	1363,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	299 303,11 zł
107	Wrocław ul Batorego	2	70/111	1344,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	295 130,88 zł
108	Wrocław ul Batorego	2	70/112	1392,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	305 671,27 zł
109	Wrocław ul Batorego	2	70/113	1374,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	301 718,62 zł
110	Wrocław ul Batorego	2	70/114	2278,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	500 229,27 zł
111	Wrocław ul Batorego	2	70/116	152,00	bud miesz jednorodzinne	219,59 zł	33 377,90 zł
				Razem	162 919,00		35 005 973,71 zł

W rozbięciu na drogi i budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne niskie przedstawia się następująco:

drogi wewnętrzne	1 759 700,12 zł
bud jednorodzinne	26 019 388,09 zł
bud jednorodzinne wielorodzinne	7 226 885,54 zł
	35 005 973,75 zł

Wartość nieruchomości wynosi:

**35 005 974,00 zł**

Słownie: trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote

**W tym wartość działek budowlanych – 33 246 274,00 zł****5. USTALENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Oszacowana w niniejszym operacie wartość nieruchomości, zabudowanej obiektami o funkcji komercyjnej została określona na podstawie analizy danych z lokalnego rynku nieruchomości.

Po analizie otrzymanych wyników autor wyceny ustalił, że wartość całej nieruchomości przedstawia się następująco:

BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul Braniewska 32





Wrocław ul. Stefana Batorego działki nr 70/4 – 70/70, 70/72 – 70/114 i 70/116

77

Wartość nieruchomości wynosi:

35 005 974,00 zł

Słownie: trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote

W tym wartość działek budowlanych – 33 246 274,00 zł

#### 6. KLAUZULE PUBLIKACJI I WYKORZYSTANIA

- 6.1 Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji.
- 6.2 Operat szacunkowy nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- 6.3 Wartość określona w operacie jest wielkością netto / bez podatku VAT /.

#### 7. KLAUZULE OGRANICZAJĄCE ODPOWIEDZIALNOŚĆ RZECZOZNAWCY

- 7.1 Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 7.2 Określona w operacie wartość rynkowa jest wielkością wynikającą z wartości nieruchomości w dniu dokonania szacunku, bez uwzględnienia innych czynników lub kosztów, które mogą wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży.
- 7.3 Określona w niniejszym opracowaniu wartość rynkowa nie uwzględnia obciążenia nieruchomości z tytułu ewentualnej hipoteki.
- 7.4 Operat szacunkowy nie może być przekazywany osobom trzecim bez zgody autora.

Autor wyceny:

Jan Karwowski

inż. JAN KARWOWSKI  
Miejscowość: Wrocław  
ul. Dąbrowskiego 50/51  
tel. 71 25 12 12  
nr ewid. DOKUMENTY 108



BORN CENSENDI 54-109 Jan Karwowski Wrocław ul. Braniewska 32



## 8.6. Umowa z Administratorem Hipoteki

### UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza Umowa, zwana dalej „Umową” została zawarta w dniu 9 października 2014 r. w Warszawie, pomiędzy:

**Mateczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna** z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819, zwaną dalej „Administratorem Hipoteki”, reprezentowaną przez

Tomasza Mateczuka – wspólnika zarządzającego

oraz

**Lokum Deweloper Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000392828, kapitał zakładowy 3.000.000,00 (słownie: trzy miliony) złotych w całości opłacony, NIP 8992725235, zwaną dalej „Emitentem”, reprezentowaną przez:

Bartosza Kuźniara - Prezesa Zarządu

Emitent i Administrator Hipoteki w dalszej części Umowy zwani będą również łącznie „Stronami”.

#### Zważywszy, że

- 1) Emitent zamierza wyemitować nie mniej niż 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) i nie więcej niż 30.000 (trzydzieści tysięcy) Obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda.
- 2) Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone, zaś w przypadku dojścia emisji do skutku zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji nastąpi poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomościach będących własnością spółki Olczyk Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum 3 Spółka Komandytowo – Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu pod numerem 0000360741 o kapitale zakładowym w wysokości 110.000 zł opłaconym w całości („Dłużnik Hipoteczny”).

- 3) Hipoteka zostanie ustanowiona przez Dłużnika Hipotecznego, jako właściciela obciążanych Nieruchomości, na podstawie oświadczeń złożonych w formie aktu notarialnego.
- 4) Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta a wynikające z Obligacji.

**Strony postanawiają, co następuje:**

**§ 1 Definicje**

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

- 1) Hipoteka – oznacza hipotekę, zabezpieczającą wierzytelności pieniężne Obligatariuszy, ustanowioną na Nieruchomościach przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Hipoteki – jako wierzyciela hipotecznego, na podstawie Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki;
- 2) Nieruchomości – oznaczają nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką stanowiące działki gruntu oznaczone jak w poniższej tabeli:

NUMER DZIAŁKI	POWIERZCHNIA W HA	PRZEZNACZENIE
70/4	0,1114	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/5	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/6	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/7	0,1554	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/8	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/9	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/10	0,1065	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/11	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/12	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/13	0,0083	Stacja transformatorowa
70/14	0,1378	drogi wewnętrzne
70/15	0,1014	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/16	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/17	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/18	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/19	0,1015	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/20	0,1015	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/21	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/22	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/23	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

70/24	0,1015	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/25	0,1378	drogi wewnętrzne
70/26	0,1071	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/27	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/28	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/29	0,3915	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty upowszechniania kultury i zieleni
70/30	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/31	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/32	0,1072	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/33	0,1257	drogi wewnętrzne
70/34	0,1100	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/35	0,1100	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/36	0,1051	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/37	0,3891	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty upowszechniania kultury i zieleni
70/38	0,1050	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/39	0,1100	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/40	0,1101	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
70/41	0,1598	drogi wewnętrzne
70/42	0,1009	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/43	0,1009	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/44	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/45	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/46	0,4124	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty upowszechniania kultury i zieleni



70/47	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/48	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/49	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/50	0,1009	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/51	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/52	0,2018	drogi wewnętrzne
70/53	0,1014	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/54	0,1052	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/55	0,1078	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/56	0,1103	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/57	0,1430	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/58	0,1053	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/59	0,1089	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/60	0,5167	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty upowszechniania kultury i zieleni
70/61	0,1046	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/62	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/63	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/64	0,1019	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/65	0,1006	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/66	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/67	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/68	0,1135	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/69	0,2657	drogi wewnętrzne
70/70	1,3615	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty upowszechniania kultury i zieleni
70/72	0,1072	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/73	0,1100	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/74	0,1078	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/75	0,1065	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/76	0,1100	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/77	0,1323	drogi wewnętrzne
70/78	0,1595	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/79	0,1541	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/80	0,1249	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/81	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/82	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

70/83	0,1279	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/84	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/85	0,1407	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/86	0,1361	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/87	0,1328	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/88	0,1372	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/89	0,1473	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/90	0,1515	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/91	0,1074	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/92	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/93	0,1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/94	0,1395	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/95	0,1411	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/96	0,3192	Przeznaczone w części na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części pod lasy
70/97	0,5292	Przeznaczone w części na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części pod lasy
70/98	0,4361	Przeznaczone w części na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części pod lasy
70/99	0,1492	Przeznaczone w części na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części pod lasy
70/100	0,1433	Przeznaczone w części na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w części pod lasy
70/101	0,2025	drogi wewnętrzne
70/102	0,1087	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/103	0,1087	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/104	0,1088	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/105	0,1051	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/106	0,1049	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/107	0,1160	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/108	0,1076	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/109	0,1315	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/110	0,1363	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/111	0,1344	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/112	0,1392	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/113	0,1374	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
70/114	0,2278	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



70/116	0,0152	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
--------	--------	---

- wszystkie działki położone są w obrębie 0044 – Ratyń we Wrocławiu i mają łączną powierzchnię 162.919,00 (słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewiętnaście) m<sup>2</sup>, oraz objęte są księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze WR1K/00297339/3;

- 3) Obligacje – oznaczają obligacje zwykłe na okaziciela serii A, emitowane przez Emitenta na warunkach określonych w Warunkach Emisji. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych, a wartość nominalna wszystkich emitowanych Obligacji Serii A wynosi nie mniej niż 25.000.000,00 i nie więcej niż 30.000.000,00 milionów złotych. Seria A obejmuje nie mniej niż 25.000 i nie więcej niż 30.000 sztuk Obligacji;
- 4) Warunki Emisji – oznaczają określone przez Emitenta warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o obligacjach;
- 5) Obligatariusz – oznacza osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, uprawnioną z Obligacji;
- 6) Okres Zabezpieczenia – okres rozpoczynający się z chwilą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach i kończący się w dniu, w którym Zabezpieczone Wierzytelności zostaną ważnie, skutecznie i bezwarunkowo spłacone lub zaspokojone w całości, w wyniku czego wygasną;
- 7) Umowa – oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 8) Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki – oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w rozumieniu art. 7 ust. 1 Ustawy o obligacjach, do którego złożenia, w celu ustanowienia zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji zobowiązany jest Dłużnik Hipoteczny;
- 9) Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zmianami);
- 10) Ustawa o Obligacjach – oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., Nr 120, poz. 1300 ze zmianami);
- 11) Zabezpieczone Wierzytelności – wszystkie obecne i przyszłe wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, wynikające z Obligacji;
- 12) Dzień Roboczy – oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28 ze zmianami).

## § 2 Parametry emisji Obligacji, Suma Hipoteki

1. Szczegółowe informacje dotyczące podstawy emisji Obligacji, w tym dotyczące Obligacji oraz ich oprocentowania i terminu oraz sposobu ich wykupu, zawarte zostaną w Warunkach Emisji.

2. Suma, na którą ustanowi się Hipotekę wynosić będzie nie więcej niż 35.000.000,00 (trzydzieści pięć milionów) złotych.
3. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Jana Karwowskiego (uprawnienia nr 3263) z dnia 27 czerwca 2014 r., oszacowana wartość Nieruchomości wyniosła 35.005.974,00 zł (trzydzieści pięć milionów pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote).

## § 3 Ustanowienie Administratora Hipoteki

1. Niniejszym Emitent, na podstawie przepisów art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach oraz niniejszej Umowy, powołuje Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki. Administrator Hipoteki oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Hipoteki na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 7 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.

## § 4 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się dołożyć wszelkich możliwych starań aby niezwłocznie po wejściu w życie Umowy, Dłużnik Hipoteczny złożył przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomościach w rozumieniu art. 7 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
2. Emitent zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań mających na celu złożenie prawidłowego wniosku o wpis Hipoteki do sądu prowadzącego księgi wieczyste Nieruchomości.
3. Emitent jest zobowiązany udzielać Administratorowi Hipoteki, w terminie 7 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego zobowiązań z tytułu Obligacji, Hipoteki oraz stanu Nieruchomości.
4. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, nie naruszając uprawnień Dłużnika Hipotecznego, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
5. Emitent podejmować będzie wszelkie prawem przewidziane działania, nie naruszając uprawnień Dłużnika Hipotecznego, dla utrzymania w mocy Hipoteki aż do pełnego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
6. W celu realizacji postanowień Umowy Emitent zobowiązuje się podjąć wszelkie możliwe działania zmierzające do tego aby zapewnić Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonej dla nich ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg oraz zapisów rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a to poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
7. Emitent najpóźniej następnego Dnia Roboczego po dniu, w którym został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji w myśl art. 24 ust. 2 i

3 Ustawy o Obligacjach lub Warunków Emisji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.

8. Emitent najpóźniej trzeciego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub zapadnięciu orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
9. Emitent najpóźniej trzeciego Dnia Roboczego po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
10. Emitent z zobowiązuje się do dolożenia wszelkich starań służących temu aby Dłużnik Hipoteczny korzystał z Nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w toku normalnej działalności gospodarczej.

#### § 5 Prawa i Obowiązki Administratora Hipoteki

1. Administrator Hipoteki jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Hipoteki, wynikających z ustanowienia Hipoteki i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki bez pokrzywdzenia Emitenta.
2. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
  - a) monitorowania stanu wpisów w księgach wieczystych Nieruchomości, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt ksiąg wieczystych;
  - b) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Hipoteki ich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji,
  - c) podejmowania na wniosek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Hipoteki, w tym uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
  - d) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z Hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy,
  - e) informowania znanych mu Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
3. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z Nieruchomości, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zobowiązany jest udzielić odpowiedzi niezwłocznie, a na żądanie Administratora Hipoteki – w formie pisemnej.
4. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dolożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami

starannego działania. W szczególności Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.

5. Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko po uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy.
6. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z Hipoteki Administrator Hipoteki jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.
7. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie Hipoteki ale sporządza projekt oświadczenia i wniosku o ustanowienie hipoteki.
8. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Hipoteki.
9. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta za jakąkolwiek szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki pozostającego w związku z niniejszą Umową, chyba że szkoda, taka powstała z przyczyn niezależnych od Administratora Hipoteki, w tym wynika z niepokrycia przez Emitenta lub Obligatariuszy kosztów takich działań lub niewyłożenia przez Emitenta lub Obligatariuszy środków niezbędnych do ich pokrycia.
10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niepodjęmowania czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić Dłużnikowi Hipotecznemu podział Nieruchomości, w tym również zarejestrowanie takich zmian.
11. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księgach wieczystych Nieruchomości wpisów dotyczących zmiany administratora hipoteki, wykreślenia z ksiąg wieczystych Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy, wykreślenie Hipoteki w przypadku wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności, a także jeżeli będzie taka możliwość i będzie to w interesie Obligatariuszy, do złożenia stosownych oświadczeń mających na celu przesunięcie Hipoteki na wyższe miejsce hipoteczne.

#### § 6 Dochodzenie zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

1. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki w przypadku gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
  - a) upływie bezskutecznie termin, w którym Emitent zobowiązany będzie do wykupu Obligacji (w tym przedterminowego wykupu Obligacji) zgodnie z Warunkami Emisji lub przepisami prawa,
  - b) gdy Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Administrator Hipoteki może według swego uznania żądać zaspokojenia z całości lub w części z Nieruchomości.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno wskazywać Nieruchomości wybrane przez Administratora Hipoteki do dochodzenia zaspokojenia.



4. W przypadku, gdyby kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki przekraczały wartość Zabezpieczonej Wierzytelności, Administrator Hipoteki zobowiązuje się zapewnić wpłatę nadwyżki na rachunek wskazany w tym celu przez Emitenta na piśmie, w terminie 14 Dni Roboczych od dnia doręczenia Administratorowi Hipoteki przez Emitenta danych dotyczących powyższego rachunku bankowego.

#### § 7 Wynagrodzenie, Koszty

1. Z tytułu pełnienia przez Administratora Hipoteki swej funkcji, o której mowa w niniejszej Umowie, Emitent będzie uiszczał na rzecz Administratora Hipoteki roczne wynagrodzenie w kwocie [redacted] zł [redacted] netto. Wynagrodzenie to będzie płatne corocznie z góry za każdy rok pełnienia funkcji Administratora Hipoteki, począwszy od dnia wejścia niniejszej Umowy w życie.
2. Z tytułu przygotowania i sprawdzenia przez Administratora Hipoteki dokumentacji niezbędnej do zawarcia i prawidłowego wykonywania Umowy Administratorowi Hipoteki przysługuje wynagrodzenie w kwocie [redacted] netto. Wynagrodzenie to będzie płatne pod warunkiem wejścia niniejszej Umowy w życie.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 będzie płatne na rachunek bankowy wskazany na fakturze wystawionej przez Administratora Hipoteki i w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury. Kwota wynagrodzenia zostanie powiększona o należny podatek VAT, według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. W przypadku wytoczenia przez Administratora Hipoteki powództwa przeciwko Emitentowi w celu realizacji zobowiązań przewidzianych w Umowie, Emitent zobowiązany będzie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu stosownego wezwania, zwrócić Administratorowi Hipoteki wyłożone przez niego lub Obligatariuszy koszty sądowe, w tym koszty opłaty sądowej lub pokryć je z góry jeśli nie zostały jeszcze uiszczone, przy czym wezwanie może zostać wystosowane po prawomocnym zasądzeniu tych kosztów przez sąd powszechny na rzecz Administratora Hipoteki.
5. Administratorowi Hipoteki przysługuje prawo do powstrzymania się z podjęciem działań, o których mowa w niniejszej Umowie, do czasu pokrycia przez Emitenta lub Obligatariuszy kosztów takich działań lub wyłożenia przez Emitenta kwot niezbędnych do ich pokrycia, jeżeli takie działania będą wymagały poniesienia takich kosztów a koszty są przewidziane postanowieniami Umowy. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek skutki wynikające z powstrzymania się z podjęciem działań, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

#### § 8 Wygaśnięcie hipoteki

1. O ile obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej, Hipoteka wygaśnie i zostanie zwolniona po upływie Okresu Zabezpieczenia.
2. Po wygaśnięciu Hipoteki zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, na wniosek i na koszt Emitenta, Administrator Hipoteki niezwłocznie wystawi i doręczy Emitentowi i Dłużnikowi

Hipotecznemu wszelkie dokumenty i zaświadczenia niezbędne do wykreślenia Hipoteki z Księgi Wieczystych.

#### § 9 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem i z dniem dościa emisji Obligacji do skutku i wygasa z chwilą prawomocnego wykreślenia Hipoteki z księgi wieczystej, wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej Hipoteką albo z dniem dokonania przez Administratora Hipoteki rozliczenia kwot uzyskanych w wyniku przeprowadzonego w stosunku do nieruchomości postępowania egzekucyjnego lub innych, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. W przypadku niedościa emisji Obligacji do skutku do dnia 31 grudnia 2014 r. Umowa wygasa, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia wobec siebie.
2. Niniejsza Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia umowy ustanawiającej nowego administratora Hipoteki do dnia jej rozwiązania, przy czym Administrator Hipoteki zobowiązany jest wykonywać prawa i obowiązku wierzyciela hipotecznego do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem Hipoteki. W przypadku gdy Emitent wypowie Umowę oraz nie doprowadzi do zawarcia umowy ustanawiającej nowego administratora Hipoteki do dnia rozwiązania niniejszej Umowy, Administratorowi Hipoteki przysługiwać będzie dodatkowe wynagrodzenie w wysokości [redacted] netto za każdy dodatkowy dzień pełnienia funkcji Administratora Hipoteki.
3. W przypadku gdy okaże się, że którekolwiek z postanowień Umowy jest nieważne lub bezskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy zostaną utrzymane w mocy, chyba, że z okoliczności wynikać w sposób oczywisty będzie, że bez tych postanowień Umowa nie zostałaby zawarta. Strony będą podejmować działania zmierzające do zastąpienia nieważnych lub nieskutecznych postanowień postanowieniami ważnymi i skutecznymi o maksymalnie zbliżonym celu i treści.

#### § 10 Poufność

Strony zachowają poufność co do postanowień Umowy dotyczących wysokości wynagrodzenia Administratora Hipoteki, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa i uzasadnionego interesu Strony. Administrator Hipoteki wyraża zgodę na publikację pozostałych postanowień Umowy.

#### § 11 Doręczenia

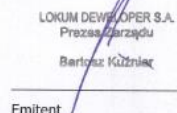
1. Wszelką korespondencję związaną z realizacją Umowy, Strony będą sobie doręczać na adresy wskazane w komparycji Umowy.
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do informowania drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń, co nie stanowi zmiany Umowy, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji na dotychczasowy adres.



#### § 12 Postanowienia końcowe

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden dla Administratora Hipoteki i dwa dla Emitenta.

  
Tomasz Marczyk  
Rada Nadzorcza  
Administrator Hipoteki

  
LOKUM DEWELOPER S.A.  
Prezesa Zarządu  
Bartosz Kuzniak  
Emitent

12

#### 8.7. Definicje i objaśnienia skrótów

##### Administrator Hipoteki

Podmiot Matczuk Wieczorek i Wspólnicy Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Spółka Jawna z siedzibą w Warszawie, ul. Czeczota 6, 02-607 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000253133, NIP: 701-00-10-819 powołany do pełnienia funkcji administratora hipoteki w związku z Obligacjami

Alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowanym przez GPW lub BondSpot

**ASO, Alternatywny System Obrotu, ASO Catalyst**  
**Autoryzowany Doradca BondSpot**  
**Cel Emisji**  
**Dokument, Dokument Informacyjny**  
**Ewidencja**

Navigator Capital S.A. z siedzibą w Warszawie

BondSpot S.A. lub jej następca prawny

Cel emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Obligacjach  
Niniejszy dokument

oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie

**Giełda, GPW, Giełda Papierów Wartościowych, GPW w Warszawie**  
**Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper, Grupa Kapitałowa, Grupa Lokum KDPW, Krajowy Depozyt**

Emitent oraz podmioty zależne Emitenta

**Kodeks spółek handlowych, KSH, Ksh**  
**Komisja, KNF**  
**KRS**  
**Obligacje**

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Ustawa z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.)

Komisja Nadzoru Finansowego

Krajowy Rejestr Sądowy

30.000 (słownie: trzydzieści tysięcy) obligacji zabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda

podmiot ujawniony w Ewidencji jako posiadacz Obligacji

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub BondSpot S.A.

**Obligatariusz**  
**Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu**  
**pcc**  
**PLN, zł**  
**Regulamin ASO**

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Złoty - jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej

Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalony Uchwałą Nr 147/2007 zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)

<b>Regulamin ASO BondSpot</b>	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez BondSpot S.A. w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 103/09 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 4 listopada 2009 r. zatwierdzonego uchwałą nr 27/O/09 Rady Nadzorczej BondSpot S.A. z dnia 5 listopada 2009 r. (z późn. zm.)
<b>S.A., SA Spółka, Emitent, Lokum Deweloper</b>	Spółka Akcyjna Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000392828, NIP: 8992725235, REGON: 021677137, o kapitale zakładowym 3.000.000,00 (słownie: trzy miliony) PLN, opłaconym w całości
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r., nr 120 poz. 1300 z późn. zm.)
<b>Ustawa o obrocie, Ustawa o obrocie instrumentami finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2007 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2007 r. Nr 183 poz. 1538, z późn. zm.)
<b>Ustawa o ofercie, Ustawa o ofercie publicznej</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2007 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184, poz. 1539, z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych</b>	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 959, z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, Ustawa o PDOF</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 1991 r. Nr 80, poz. 350, z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, Ustawa o PDOP</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1992 r. Nr 21, poz. 86, z późn. zm.)
<b>Ustawa o podatku od spadków i darowizn</b>	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1983 r. Nr 45, poz. 207, z późn. zm.)
<b>Ustawa o rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 199 r. Nr 121, poz. 591, z późn. zm.)
<b>Warunki Emisji, Warunki Emisji Obligacji</b>	Dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5b Ustawy o Obligacjach