

## NOTA INFORMACYJNA



**Lokum Deweloper S.A.**  
z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia do 100.000 sztuk obligacji serii K o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda do Alternatywnego Systemu Obrotu na rynku Catalyst**

**Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**

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

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

**Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.**

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 14 lutego 2025 roku**

### 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) 71 724 24 70  
Strona www: [lokum-deweloper.pl](http://lokum-deweloper.pl)  
E-mail: [info@lokumdeweloper.pl](mailto:info@lokumdeweloper.pl)

### Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Nocie Informacyjnej

Za wszystkie informacje zamieszczone w niniejszej Nocie Informacyjnej odpowiedzialny jest Emitent reprezentowany przez:

Tomasz Dotkuś – Wiceprezes Zarządu ds. finansowych Spółki

**Oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.**

---

Tomasz Dotkuś – Wiceprezes Zarządu ds. finansowych Spółki

*(podpisano za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego)*

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

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

**Podstawa niezawierania umowy z Autoryzowanym Doradcą:**

Zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2 oraz z § 18 ust. 3a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu Emitent nie jest zobowiązany do zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą.

## **1. 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 niniejszej Nocie Informacyjnej. 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 i jego spółek zależnych („Grupa”), 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 któregoś 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.

### **1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność**

#### **1.1.1 Ryzyko niepowodzenia realizacji strategii**

Osiągnięcie przez Grupę celów strategicznych uzależnione jest od wielu czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od działań Zarządu Emitenta i spółek zależnych, których, pomimo zachowania należytej staranności, zarządy nie będą w stanie przewidzieć. Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, m.in. takie jak: nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych, bądź sposobów ich interpretacji, oraz klęski żywiołowe, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, oraz pozostałe ryzyka operacyjne opisane w Nocie. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które będą skutkować znacznym pogorszeniem się wyników finansowych Grupy. Czynniki te mogą spowodować, że Grupa nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju. Zdarzenia te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Grupa 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, w tym w szczególności może prowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych, jeżeli zostanie zrealizowanych zbyt wiele projektów deweloperskich lub może doprowadzić do wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Emitent posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończył dotychczas wiele takich przedsięwzięć. Od początku prowadzenia działalności Grupa 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 bieżących oczekiwań potencjalnych nabywców. Bardzo dobra znajomość rynku oraz działań konkurencji, w ocenie Zarządu, ogranicza wskazane ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy.

### **1.1.3 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 jego zakończeniem (wynikającym często z 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. 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.

### **1.1.4 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy na rynku wrocławskim**

Obecnie Grupa koncentruje się na realizacji projektów na terenie Wrocławia i jego okolicach. Aktualnie zyski generowane przez Grupę Emitenta są uzależnione od sytuacji panującej na wrocławskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz perspektywy Grupy. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku wrocławskim, jego bardzo dobrej znajomości, dobrego postrzegania marki oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku.

Istnieje również ryzyko wysokiego nasycenia rynku wrocławskiego nowymi mieszkaniami, co może przełożyć się na trudności ze sprzedażą tych lokali oraz spadkiem cen transakcyjnych. W celu zmniejszenia ryzyka Emitent zamierza kontynuować sprawdzony model biznesowy koncentrując działalność na projektach deweloperskich w zabudowie wielorodzinnej, realizując inwestycje w centrum bądź dobrze skomunikowanych częściach Wrocławia.

### **1.1.5 Ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności Grupy na inne rynki**

Strategia Emitenta nie przewiduje w najbliższym czasie rozszerzenia działalności o kolejne rynki. Grupa zamierza realizować długotrwały wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności na terenie Wrocławia.

W przypadku podjęcia decyzji o rozszerzeniu działalności o nowe rynki Emitent dokona starannej analizy potencjalnych projektów deweloperskich 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 lokalizacjach Emitent może napotkać więcej niewiadomych, jeśli chodzi o administracyjno-formalne, operacyjne i finansowe potrzeby projektów deweloperskich, co może przekładać się np. na osiąganie niższych marż na tych projektach w porównaniu z projektami realizowanymi na rynku wrocławskim. 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.

#### **1.1.6 Ryzyko uzależnienia Grupy od obecnej kadry kierowniczej**

Na rozwój Grupy w pierwszych latach działalności istotny wpływ miało doświadczenie kluczowej kadry menedżerskiej w zarządzaniu, budowie i sprzedaży. Na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej ryzyko uzależnienia od kadry menedżerskiej do pewnego stopnia nadal występuje, jednak zostało ono w dużej mierze zminimalizowane poprzez wdrożenie procedur działania, rozproszenia zarządzania i podejmowania decyzji na różnych poziomach kierowniczych firmy, znacznej zastępowalności w sytuacji czasowej absencji pracowników dowolnego szczebla oraz wynagradzania o charakterze motywacyjnym (część kadry menedżerskiej bezpośrednio uczestniczy w zyskach Spółek Operacyjnych na łącznym poziomie 3,75%).

#### **1.1.7 Ryzyko związane z potencjalnym konfliktem interesów wynikającym z powiązań rodzinnych zachodzących pomiędzy członkami Rady Nadzorczej**

Na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej pomiędzy członkami Rady Nadzorczej Emitenta oraz jego akcjonariuszem występują następujące powiązania rodzinne: Pan Jan Olczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej jest synem Pana Dariusza Olczyka – Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 1 października 2024 roku nastąpiło połączenie spółki pod firmą Halit sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ze spółką Nasze Pasaże S.A. Tym samym, spółka Halit sp. z o. o. posiada obecnie 70,89% akcji Lokum Deweloper S.A. Wszystkie udziały Halit sp. z o. o. należą do Pana Dariusza Olczyka, będącego przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta. Dodatkowo, Pan Dariusz Olczyk posiada bezpośrednio 0,47% akcji w kapitale zakładowym Lokum Deweloper S.A., tym samym Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta łącznie posiada pośrednio i bezpośrednio 71,36% akcji w kapitale zakładowym Lokum Deweloper S.A.

Sytuacja ta może rodzić potencjalne ryzyko wzajemnego wpływania na decyzje tych osób podczas wykonywania swoich obowiązków. Nie można także wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu pomiędzy interesami ww. osób oraz interesami Emitenta, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie decyzje istotne dla działalności Emitenta. Ryzyko to zostało ograniczone poprzez powołanie do Rady Nadzorczej Pana Bartosza Krzesiaka oraz Pani Emilii Sawickiej – dwóch niezależnych członków w rozumieniu § 15 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta oraz § 10 ust. 10 Statutu Emitenta.

### **1.1.8 Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań po obniżonych cenach przez Grupę**

Wartość nieruchomości mieszkaniowej 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 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, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Grupy. Emitent, koncentrujący swoją dotychczasową działalność na Wrocławiu, ogranicza powyższe ryzyko dzięki znakomitej znajomości tego rynku, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów.

### **1.1.9 Ryzyko związane z dostępnością nowych terenów inwestycyjnych**

Dalszy rozwój działalności Grupy 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.

Pomimo obserwowanej tendencji wzrostu cen gruntów, Grupa dokonuje zakupu nowych gruntów jedynie w atrakcyjnych lokalizacjach po konkurencyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadowalających marż. Jest to możliwe dzięki wieloletniej obecności na rynku, zdobytemu doświadczeniu oraz wypracowanej pozycji. Grupa we własnym zakresie aktywnie analizuje rynek nieruchomości gruntowych, a także współpracuje z firmami zajmującymi się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Wieloletnia współpraca z tymi podmiotami pozwala na wczesne pozyskiwanie informacji o nieruchomościach przewidzianych do sprzedaży, co wraz ze zdolnością szybkiego przeprowadzenia analizy nieruchomości i podejmowania decyzji zakupowych umożliwia zakup gruntu przed konkurencją. Grupa prowadzi własne analizy rynkowe oraz dodatkowo wspiera się specjalistycznymi zewnętrznymi opracowaniami. Ponadto Grupa dąży do nabywania gruntów przeznaczonych pod inwestycje, posiadających wystarczające uregulowania planistyczne.

### **1.1.10 Ryzyko związane z technicznymi uwarunkowaniami nabytych gruntów**

Przed nabyciem gruntu przez spółkę wchodzącą w skład Grupy 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.

### **1.1.11 Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Nabywanie nieruchomości związane jest z możliwością wystąpienia wad i nieprawidłowości mogących mieć wpływ na ich dostępność i wykorzystanie. Wady te mogą w szczególności mieć swoje źródła w



niezgodności stanu faktycznego ze stanem deklarowanym przez sprzedających nieruchomości (braku tytułu prawnego do nieruchomości, nieujawnienie praw innych podmiotów do wykorzystywania nieruchomości, brak informacji o toczących się lub prawdopodobnych postępowaniach administracyjnych lub cywilnych dotyczących nabywanych nieruchomości). Wady mogą spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich lub opóźnić ich realizację oraz negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową Grupy.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki szczegółowym badaniom stanu prawnego nieruchomości (w szczególności ksiąg wieczystych) przed ich zakupem oraz odbiera stosowne oświadczenia od sprzedających, posiadając zaś zespół doświadczonych pracowników, jest w stanie minimalizować wpływ powyższych wad na prowadzone projekty deweloperskie.

#### **1.1.12 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, ocena ryzyk związanych z wystąpieniem obowiązków rekultywacyjnych 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.

#### **1.1.13 Koszty realizacji projektów deweloperskich**

Grupa narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy 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. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców, ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej. Dodatkowo, eksperci oraz analitycy z branży budowlanej spodziewają się znacznego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny w związku z Krajowym Planem Odbudowy („KPO”) oraz Funduszem Spójności. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, Spółka nie jest w stanie oszacować wpływu odblokowania środków z KPO na dalsze funkcjonowanie Grupy Kapitałowej oraz na wyniki osiągane w przyszłości.

Emitent ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców. Ze względu na swoją pozycję rynkową Grupa jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwi 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.

#### **1.1.14 Ryzyko opóźnień w realizacji projektów deweloperskich**

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia długoterminowych projektów (trwających od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy). Rozpoznanie sprzedaży w rachunku wyników ma miejsce w ostatnim etapie projektu deweloperskiego, tj. w momencie zawarcia notarialnej umowy



sprzedaży lokalu (umowy przenoszącej własność) lub przekazania lokalu nabywcy po wpłacie min. 80% ceny i spełnieniu dodatkowych warunków, umożliwiających przeniesienie na nabywcę praw i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu. 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, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania i następnie w fazie budowy.

Grupa 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 Grupa ogranicza powyższe ryzyko zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

#### **1.1.15 Ryzyko związane z wydłużeniem postępowania administracyjnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego**

Działalność Grupy w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Podmioty Grupy muszą uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów, takich jak uzgodnienia, opinie czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, konieczne jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć daty przekazywania lokali i podpisywania końcowych aktów notarialnych z nabywcami, które determinują datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

#### **1.1.16 Ryzyko związane z obecnością w umowach zawieranych z nabywcami lokali niedozwolonych postanowień umownych**

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 a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Spółka Operacyjna może być narażona na ryzyko polegające na konieczności usunięcia takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w konsekwencji zapłatę kary pieniężnej w wysokości nieprzekraczającej 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Od dnia 1 lipca 2022 r. deweloperów i inne podmioty związane z funkcjonowaniem rynku deweloperskiego zaczęły obowiązywać regulacje przewidziane ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, która zastąpiła obowiązującą wcześniej ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wszystkie inwestycje, których sprzedaż rozpoczęła się po wejściu w życie nowej ustawy, muszą być realizowane zgodnie z nową ustawą deweloperską.

Funkcjonowanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (obsługiwanego przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny) wprowadziło obowiązek dla deweloperów odprowadzania dodatkowej składki liczonej od ceny brutto lokalu. Każda wpłata na rachunek powierniczy, wiąże się z tym, że deweloper w terminie 7 dni od tej wpłaty jest zobowiązany przekazać na oddzielne konto składkę w wysokości odpowiednio 1% wpłaty w przypadku wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; 0,1% wpłaty – w przypadku wpłaty na zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Powyższa okoliczność może mieć istotny wpływ na koszty realizacji inwestycji, działalność deweloperską, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

Dodatkowo znowelizowana ustawa przewiduje, że środki zgromadzone na rachunkach powierniczych bank przekaże deweloperowi dopiero po zakończeniu danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Wcześniej bank zweryfikuje, czy deweloper nie zalega z zobowiązaniami publicznoprawnymi, uregulował płatności wobec wykonawców lub podwykonawców, nie zalega z zobowiązaniami wobec nabywców, którzy odstąpili od umowy, wpłacił składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w odpowiedniej wysokości. Ostatnia transza będzie wypłacona dopiero po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego przenoszącego własność. Wypłacenie deweloperowi środków zgromadzonych na otwartym lub zamkniętym mieszkaniowym rachunku powierniczym niezgodnie z przepisami ustawy będzie skutkowało poniesieniem odpowiedzialności karnej za nieprawidłowe zwolnienie tych środków. Niniejsze okoliczności mają istotne znaczenie dla finansowania budowy.

Obowiązek otwarcia i uruchomienia rachunku powierniczego przesunięty został na moment rozpoczęcia sprzedaży, czyli podania do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali. Oznacza to, że deweloper musi podpisać znacznie wcześniej cały szereg innych umów i dostarczyć bankowi szereg innych dokumentów. Powstał również obowiązek utrzymania otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego do dnia przeniesienia praw z ostatniej umowy z klientami, co może mieć wpływ na sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

Ustawa wprowadza także maksymalną wysokość opłaty rezerwacyjnej, która do tej pory mogła być ustalana dowolnie. Po wejściu w życie znowelizowanej ustawy wysokość opłaty rezerwacyjnej nie może przekraczać 1 % ceny określonej w prospekcie informacyjnym. Opłata rezerwacyjna jest zwracana, jeśli rezerwujący nie otrzyma pozytywnej decyzji kredytowej lub nie zostanie poinformowany o zmianie w prospekcie informacyjnym. Opłata rezerwacyjna może mieć też charakter zadatku, bowiem w przypadku, gdy deweloper nie wykonuje zobowiązania wynikającego z umowy rezerwacyjnej, opłata rezerwacyjna będzie zwracana w podwójnej wysokości. W przypadku, gdy

zostanie zawarta umowa deweloperska, środki z opłaty rezerwacyjnej zostaną przekazane na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Celem znowelizowanej ustawy jest przede wszystkim zapewnienie efektywnej ochrony nabywców mieszkań lub domów jednorodzinnych w relacjach z deweloperami, w szczególności zaś podniesienie bezpieczeństwa środków pieniężnych wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze na wypadek upadłości dewelopera, nierozpoczęcia przez niego inwestycji, czy nieuzasadnionej odmowy przeniesienia własności mieszkania lub domu jednorodzinnego albo ich części ułamkowej, a także w razie upadłości banku prowadzącego mieszkaniowe rachunki powiernicze. Jednakże powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wyniki lub perspektywy Grupy.

Emitent ogranicza powyższe ryzyko poprzez stały monitoring orzecznictwa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz natychmiastowe dostosowywanie swoich zapisów kontraktowych do aktualnych tendencji orzeczniczych i wymagań przewidzianych w przepisach prawa.

#### **1.1.17 Ryzyko związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury dla realizowanych przez Grupę projektów deweloperskich**

Projekty deweloperskie mogą być realizowane wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (przyłączenie do sieci oraz włączenie do dróg publicznych). Konieczność budowy odpowiedniej infrastruktury narzuconej w ramach danego projektu deweloperskiego lub przebudowy istniejącej infrastruktury może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Z uwagi na opóźnienia związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury w projektach realizowanych przez Grupę mogą wystąpić również opóźnienia w ukończeniu projektów deweloperskich oraz niespodziewany wzrost kosztów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy oraz rentowności prowadzonych projektów deweloperskich.

Emitent stara się minimalizować powyższe ryzyko poprzez uzyskiwanie wszelkich koniecznych uzgodnień i opinii od zarządców infrastruktury przed zawarciem umów zakupu nieruchomości.

#### **1.1.18 Ryzyko stosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystywania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu**

Nie można wykluczyć zmian stosowanych technologii na rynku deweloperskim, np. w zakresie materiałów i komponentów czy też nowych rozwiązań technologicznych lub wprowadzenia bardziej efektywnych metod realizacji projektów. Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz możliwość popełnienia przez projektantów błędów w dokumentacji architektonicznej mogą doprowadzić do realizacji projektów zawierających wady technologiczne, a ich usunięcie będzie wymagało zaangażowania nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego przedsięwzięcia, co może powodować wzrost kosztów wykonania projektu zwłaszcza w przypadku niewykrycia błędów na jego wczesnym etapie. Istnieje ryzyko, że zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. Grupa 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. Powyższe ryzyko jest ograniczane również poprzez odbieranie od projektantów polis ubezpieczeniowych mogących zapewnić Grupie częściowy zwrot kosztów usunięcia nieprawidłowych rozwiązań.

### **1.1.19 Ryzyko wypadków przy pracy**

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

### **1.1.20 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi**

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Grupa 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. Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury w miesiącach zimowych, mogą utrudnić prowadzone prace.

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, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne Grupy.

### **1.1.21 Ryzyko ograniczonej dostępności finansowania**

Istnieje ryzyko, że pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Grupy lub Grupa nie będzie mogła pozyskać dodatkowego finansowania dla projektów inwestycyjnych. 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.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko dzięki utrzymywaniu poziomu zadłużenia Grupy na niskim poziomie, co pozwala na elastyczne pozyskiwanie finansowania na zadowalających Grupę warunkach oraz poprzez dywersyfikację źródeł finansowania zewnętrznego pomiędzy kredyty bankowe i obligacje oraz bieżący monitoring alternatywnych opcji.

Jednocześnie, Grupa w trosce o przepływy finansowe stara się zawierać umowy zakupu gruntów dwuetapowo – umowę przedwstępną zabezpieczoną roszczeniem o zawarcie umowy końcowej i zadatkiem w niewielkiej wysokości, prawem do projektowania wraz z pełnomocnictwem do dysponowania gruntem dla celów projektowych, a następnie przenoszącą, która warunkowana jest uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przynajmniej warunków zabudowy, lub też bezwarunkową – z zapewnieniem sobie odpowiednio odległego terminu na wykonanie prac projektowych. Dzięki temu, angażując relatywnie niewielkie środki, Grupa może przygotowywać kilka inwestycji jednocześnie i dobierać czas ich realizacji.

## 1.2 Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Emitenta i Grupy

### 1.2.1 Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych:

- a) kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- b) leasing finansowy.

Wysokość oprocentowania określa się przede wszystkim z uwzględnieniem stawki WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę. W grudniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie ustalonym w oparciu o warunki emisji obligacji serii E. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do grudnia 2019 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii F. Od dnia emisji obligacji serii F oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii F. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do października 2020 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii G. Od dnia emisji obligacji serii G oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii G, po czym po emisji serii H oprocentowanie nowo udzielanych pożyczek zostało kolejny raz dostosowane do warunków nowej emisji obligacji. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do października 2021 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii I. Od dnia emisji obligacji serii I oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii I. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do grudnia 2023 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii J. Od dnia emisji obligacji serii J oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii J.

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 roku oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmienionym poziomie od września 2022 roku. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023 roku, stopy utrzymują się na stałym poziomie. Te zmiany stóp procentowych pociągnęły za sobą zmiany wysokości stawek WIBOR 3M i 6M oraz utrzymywaniu ich na wysokim poziomie. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Spółkę, co ma znaczący wpływ na wzrost kosztów finansowania. W IV kwartale 2022 roku zarząd Emitenta podjął decyzję o skupie obligacji własnych w celu ich umorzenia. W IV kwartale 2023 roku wraz z emisją nowej serii obligacji zarząd Emitenta podjął decyzję o przedterminowym wykupie wszystkich obligacji serii H. Ostatnim zrealizowanym etapem redukcji zadłużenia był całkowity wykup obligacji serii I (50 000 tys. PLN) w dniu 2 lutego 2024 roku. Pozwoliło to na ograniczenie negatywnego wpływu wysokich stóp procentowych na wynik Grupy.

Grupa zarządza ryzykiem stopy procentowej poprzez wprowadzenie wewnętrznej polityki zabezpieczeń, określającej m.in.:

- a) monitoring rentowności realizowanych projektów oraz przyjętego budżetu,
- b) pomiar i monitoring pozycji bilansowych narażonych na ryzyko,
- c) zasady raportowania zarządowi zawartych transakcji,
- d) zasady wyceny zawartych transakcji.



### 1.2.2 Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. utraty lub ograniczenia zdolności do regulowania zobowiązań oraz planowanych i nieplanowanych wydatków związanych z prowadzoną działalnością. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, 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, zwłaszcza poprzez ocenę zdolności uzyskania finansowania w postaci kredytów oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków. Główne kontrole, następujące cyklicznie co miesiąc, polegają na przedstawieniu zarządowi podstawowych raportów związanych z działalnością operacyjną, inwestycyjną i finansową Grupy wraz z ich komentarzem. Celem raportowania jest zaznajomienie zarządu z ogólną sytuacją finansową Grupy. Pracownicy działu finansowego analizują sytuację i kondycję finansową spółek Grupy, porównują osiągnięte wyniki z wielkościami planowanymi oraz badają wielkość odchyleń, a następnie ustalają możliwe do wykorzystania środki zaradcze.

Ze względu na dynamiczny charakter prowadzonej działalności, Grupa zachowuje elastyczność finansowania poprzez dostępność środków pieniężnych i różnorodność źródeł finansowania.

Zdaniem Zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Na dzień 30 września 2024 roku spółki Grupy dysponowały niewykorzystanymi środkami kredytowymi w wysokości 221,0 mln PLN. Planowane wpływy ze sprzedaży mieszkań w ocenie zarządu w pełni zabezpieczają zapotrzebowanie na środki finansowe wymagane przez Grupę.

### 1.2.3 Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonywała innych istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych bezpośrednia ekspozycja na ryzyko walutowe była znikoma. Znaczne osłabienie kursu PLN może mieć pośredni wpływ na koszty realizacji inwestycji, szczególnie w przypadku dostaw materiałów budowlanych oraz innych niezbędnych elementów składowych realizowanych inwestycji, których wytworzenie nie odbywa się w całości w Polsce, a dostawcy rozliczają swoje zakupy w walutach obcych.

### 1.2.4 Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Emitenta są środki na rachunkach bankowych i mieszkaniowych rachunkach powierniczych, 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 podpisany 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 Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność

kredytową klientów. Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

### **1.2.5 Ryzyko zmiany cen**

Grupa monitoruje ryzyko zmiany cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W pierwszej połowie 2024 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.

## **1.3 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent i Grupa prowadzą działalność**

### **1.3.1 Ryzyko związane z pogorszeniem się sytuacji makroekonomicznej Polski**

Działalność Grupy uzależniona jest od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki uzyskane przez Grupę 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, sytuacja w branży budowlanej i deweloperskiej. Zarówno powyższe czynniki, jak i kierunek oraz poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Grupę 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.

Zarząd podejmuje działania mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu wysokiej inflacji na wyniki finansowe, ale obecnie trudno oszacować skalę wpływu i wszystkie czynniki ryzyka związane z tym zagrożeniem. Istotny wzrost cen energii, materiałów budowlanych a także wzrost presji płacowej spowodowanej wysokimi odczytami inflacji mogą mieć istotny wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach. NBP wraz z Radą Polityki Pieniężnej są odpowiedzialne za stabilność polskiej waluty i mogą wpływać na poziom inflacji przede wszystkim poprzez określanie wysokości oficjalnych stóp procentowych. Podwyżki stóp procentowych mogą mieć w przyszłości wpływ na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych, a co za tym idzie, spadek popytu na nowe mieszkania.

### **1.3.2 Ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność Emitenta i Grupy**

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.



### 1.3.3 Ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące w szczególności podatku dochodowego podlegają częstym modyfikacjom, obejmującym zarówno brzmienie poszczególnych regulacji, jak również sposób stosowania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności potęgowanych niejednoznacznymi pojęciami i nieostryimi definicjami. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych zaleceń co do sposobu postępowania, który dałbyby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 roku przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej.

Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### 1.3.4 Ryzyko związane z wojną na Ukrainie

Trwająca już prawie trzy lata wojna w Ukrainie miała wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Branża deweloperska doświadczyła zarówno znacznego wzrostu kosztów działalności, jak i częstych niedoborów wykwalifikowanych pracowników. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją, nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja.

## 1.4 Czynniki ryzyka związane z obligacjami

### 1.4.1 Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę Należności Głównej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje

prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania. Jeżeli Emitent nie dokona wykupu Obligacji, Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Ponadto Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, w tym wykonywania w terminie zobowiązań z Obligacji, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, w tym zobowiązania z Obligacji, będą przekraczać wartość jego majątku. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach prawa upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości oraz składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji na mocy przepisów prawa restrukturyzacyjnego. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na udziały w Emitencie. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

#### **1.4.2 Zbycie Obligacji w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie może okazać się utrudnione lub niemożliwe**

Obrót obligacjami notowanymi w ASO GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. Kurs zależy od wyceny Obligacji, która może się wahać w wyniku zmian w sytuacji finansowej Emitenta lub Grupy, kształtowania się rynkowych stóp procentowych i innych warunków na rynku kapitałowym. Ponadto, kurs kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, Obligatariusze mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku. Notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od Ceny Emisyjnej Obligacji. Może to wynikać z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Emitenta, z polepszenia lub pogorszenia wyników działalności Grupy, płynności na rynku obligacji, ogólnej koniunktury w ASO GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. Ponadto, może się okazać, że płynność Obligacji będzie bardzo niska, co utrudni sprzedaż Obligacji po oczekiwanej przez

Obligatariusza cenie. Nie można więc zapewnić, iż osoba, która nabędzie Obligacje będzie mogła je zbyć w dowolnym terminie i po satysfakcjonującej cenie.

#### **1.4.3 Ryzyko związane z Rozporządzeniem BMR i sposobem obliczania Stopy Bazowej Obligacji**

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A. (z zastrzeżeniem, że w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie)).

Rozporządzenie BMR nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark S.A. będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny stopy procentowej przestanie być publikowany. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR oraz ustawą z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym, minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu BMR zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego („KNF”) publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, oprocentowanie Obligacji

będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.

W trzecim kwartale 2022 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych wybrał indeks WIRON jako rekomendowany indeks zastępujący dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z zaakceptowaną przez Komitet mapą drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON, od 2023 r. banki mogą wprowadzać do oferty kredyty stosujące indeks WIRON równolegle z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR, zaś w 2025 r. miała zostać osiągnięta gotowość do zaprzestania kalkulacji i publikacji stawek referencyjnych WIBID i WIBOR, a instytucje finansowe miały dokonać konwersji istniejących umów i instrumentów stosujących WIBOR poprzez zastosowanie w klauzulach odsetkowych zamiennika i spreadu korygującego. W październiku 2023 r. Komitet opublikował jednak komunikat o podjęciu decyzji o zmianie maksymalnych terminów realizacji mapy drogowej, w której zakłada się oddolne odchodzenie sektora finansowego od stosowania WIBOR na rzecz nowo zawieranych umów i instrumentów finansowych stosujących stałą stopę procentową lub nowe wskaźniki referencyjne typu RFR (*risk-free-rate*). Komitet wskazał finalny moment konwersji na koniec 2027 r. Następnie, w dniu 29 marca 2024 roku Komitet jednogłośnie podjął decyzję o rozpoczęciu procesu przeglądu i analizy wskaźników alternatywnych dla WIBOR typu RFR. W efekcie przeglądu oraz konsultacji, Komitet zdecydował się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF, bez uwzględnienia wskaźników WIRON, WIRON+ oraz WRR. 7 listopada 2024 r. Komitet ogłosił zakończenie dodatkowej tury konsultacji publicznych. W związku z podjętymi działaniami, w najbliższym czasie można spodziewać się zmian mapy drogowej procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID.

Dodatkowo, mapa drogowa opracowana w ramach Narodowej Grupy Roboczej przewiduje korektę (tzw. spread korygujący), która będzie miała charakter wartości lub działania, które skoryguje wartość wskaźnika alternatywnego. Mechanizm korekty został również przewidziany w Warunkach Emisji Obligacji. Zgodnie z ich treścią, wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem wskazanych wskaźników referencyjnych, co może spowodować zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie oprocentowania Obligacji, dla których pierwotnym wskaźnikiem referencyjnym był WIBOR, a w konsekwencji zwiększenie, zmniejszenie lub utrzymanie na tym samym poziomie rentowności Obligacji. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu, Emitent nie jest w stanie stwierdzić, czy zastosowanie korekty (spreadu korygującego) spowoduje zmianę rentowności Obligacji.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji.

W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla obligatariusza z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nieosiągnięcie przez obligatariusza zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji.

W odwrotnej sytuacji, gdy nowy, zastępujący wskaźnik referencyjny będzie wyższy niż pierwotny (zastępowany) wskaźnik referencyjny, dla obligatariusza oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że Warunki Emisji przewidują, że w sytuacjach określonych w Warunkach Emisji zastosowanie będzie mieć korekta mająca na celu ograniczenie lub zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR wskaźnikiem alternatywnym.

#### **1.4.4 Możliwość obniżenia rentowności Obligacji**

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o odpowiednią stawkę rynku pieniężnego WIBOR lub, w przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji, podstawą ustalenia zmiennego oprocentowania Obligacji będzie wskaźnik alternatywny skorygowany o korektę (jeśli będzie miała zastosowanie). Z uwagi na zmienne oprocentowanie Obligacji, w okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, w szczególności związane z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi, w tym dotyczącymi sektora nieruchomości, wpływającymi na działalność operacyjną Emitenta lub Grupy, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

#### **1.4.5 Płatności z tytułu Obligacji mogą podlegać opodatkowaniu**

Zgodnie z ogólnymi zasadami, odsetki wypłacane przez polskie podmioty osobom i jednostkom niebędącym polskimi rezydentami podatkowymi w rozumieniu polskich przepisów podatkowych podlegają zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu w Polsce, z uwzględnieniem treści umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę z państwem rezydencji podatkowej Obligatariusza lub przepisów krajowych przewidujących w niektórych sytuacjach zwolnienie lub brak opodatkowania tym podatkiem. Jednocześnie jednak zryczałtowanemu podatkowi dochodowemu podlegają również odsetki wypłacane osobom fizycznym będącym polskimi rezydentami podatkowymi.

Mając na uwadze, że warunki emisji Obligacji nie zawierają klauzuli „ubruttowienia” dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego od płatności dokonywanych na rzecz wskazanych powyżej osób, istnieje ryzyko, że takie płatności dokonywane na rzecz Obligatariuszy będą podlegały opodatkowaniu.

#### **1.4.6 Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta**

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na wniosek Emitenta. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed wskazanym Dniem Wykupu, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez siebie horyzoncie inwestycyjnym. Dodatkowo, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową. W okresie, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji, wartość rynkowa Obligacji co do zasady nie powinna wzrosnąć znacząco ponad wartość, po której Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu. Taka sytuacja może nastąpić również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji. W takim okresie inwestor może nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby mu stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

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



Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

#### **1.4.7 Zmiana Warunków Emisji Obligacji pomimo sprzeciwu lub nieobecności Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy**

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji uprawnienia Obligatariuszy zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, wysokości oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkował nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

#### **1.4.8 Brak ratingu może wpływać na wycenę Obligacji na rynku wtórnym**

Emitent może ubiegać się o uzyskanie ratingu dla Obligacji. W przypadku uzyskania takiego ratingu zostanie on wskazany w Warunkach Emisji. Nie ma pewności, że Emitent uzyska rating dla Obligacji lub, jeżeli taki rating zostanie uzyskany, że nie zostanie on cofnięty lub zmieniony. Niewystąpienie o uzyskanie ratingu, brak możliwości uzyskania ratingu, jego cofnięcie lub zmiana może mieć wpływ na cenę Obligacji na rynku wtórnym.

#### **1.4.9 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji**

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone. W związku z tym, zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą 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. Istnieje zatem ryzyko, że w przypadku braku możliwości spłaty swoich zobowiązań przez Emitenta i postępowania upadłościowego, masa

upadłościowa po spłacie zobowiązań zabezpieczonych na majątku Emitenta, nie wystarczy do pokrycia zobowiązań z Obligacji i inwestorzy nie odzyskają w całości lub w części swoich środków, co oznaczać będzie poniesienie strat przez inwestora.

#### **1.4.10 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW**

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, ma prawo, zgodnie z §11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

1. na wniosek emitenta;
2. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
3. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW zawieszając obrót instrumentami finansowymi, ASO GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie ASO GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa odpowiednio w § 11 ust. 1 pkt 2) lub 3) Regulaminu ASO GPW.

W przypadkach określonych przepisami prawa, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami dłużnymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu. Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu, 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.

Ponadto, zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, 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, KNF może zażądać od firmy inwestycyjnej prowadzącej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. Dodatkowo, w żądaniu wspomnianym w poprzednim zdaniu, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu obrotu instrumentami finansowymi, w przypadku gdy instrumenty finansowe przestaną spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie



spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. W takim wypadku firma inwestycyjna prowadząca alternatywny system obrotu informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu lub wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Ponadto zgodnie z art. 78 ust. 4d Ustawy o Obrocie w przypadku zawieszenia lub wykluczenia z obrotu w ASO na podstawie ust. 4a Ustawy o Obrocie KNF występuje do podmiotów prowadzących ASO z żądaniem zawieszenia lub wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie lub wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

#### **1.4.11 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w ASO GPW**

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu, w szczególności:

1. w przypadkach określonych przepisami prawa
2. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
3. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
4. po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

1. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
2. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
3. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu;
4. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
5. 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.

Zgodnie z §12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z Artykułem 78 ust. 4. Ustawy o Obrocie, na żądanie KNF, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF 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.

#### **1.4.12 Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF**

Emitent narażony jest na ryzyko nałożenia kary administracyjnej przez KNF za niewykonywanie lub niewłaściwe wykonywanie obowiązków wynikających z przepisów prawa, między innymi obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie i Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 175 ust. 1 oraz ust. 3 Ustawy o Obrocie, na każdego, kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1 - 7 Rozporządzenia MAR, KNF może w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną: (i) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2.072.800,00 PLN, (ii) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4.145.600,00 PLN, a w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast powyższej kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok

obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł. Ponadto, zgodnie z art. 176 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. Zgodnie z art. 176 ust. 3 Ustawy o Obrocie, art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 96 ust. 1i. oraz 1k. Ustawy o Ofercie, jeżeli emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 Rozporządzenia MAR, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, zamiast ww. kary KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

#### **1.4.13 Ryzyko nałożenia kar pieniężnych na Emitenta przez GPW**

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO, w przypadku gdy emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO GPW lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności te, o których mowa w § 15a, § 15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO, GPW może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia, upomnieć emitenta zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 1 Regulaminu ASO lub zgodnie z § 17 c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, GPW może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO nie może przekraczać 50.000 zł.

#### **1.4.14 Ryzyko związane z nieprzestrzeganiem Rozporządzenia MAR**

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku, gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla. Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji

poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

#### **1.4.15 Ryzyko związane z dodatkowymi uprawnieniami KNF na gruncie Ustawy o Ofercie**

Ustawy o Ofercie reguluje m.in. dodatkowe kompetencje nadzorcze KNF w przypadku naruszenia określonych przepisów prawa lub odpowiednio uzasadnionego naruszenia takich przepisów prawa (w szczególności Ustawy o Ofercie lub Rozporządzenia 2017/1129, tj.:

- 1) Zgodnie z art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie w przypadku uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie lub przepisów Rozporządzenia 2017/1129, w związku z:
  - ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,
  - ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego,

KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta na okres umożliwiający emitentowi, oferującemu lub podmiotowi, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), przedstawienie stanowiska co do takiego podejrzenia, nie dłuższy jednak niż 10 dni roboczych.

- 2) Zgodnie z art. 17a ust. 2 Ustawy o Ofercie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa powyżej, przed upływem terminu wyznaczonego na przedstawienie takiego stanowiska (nie dłuższego niż 10 dni roboczych), jeżeli po przedstawieniu stanowiska przez emitenta, oferującego lub podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17a ust. 1 Ustawy o Ofercie.
- 3) Zgodnie z art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów dotyczących postępowania z dokumentami informacyjnymi związanymi z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym, przepisów ogólnych Ustawy o Ofercie lub przepisów Rozporządzenia 2017/1129 w związku z:
  - ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta,

podmiot, o którym mowa w art. 11a ust. 2 Ustawy o Ofercie (podmiot wnioskujący o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym bez zgody ich emitenta), lub podmioty występujące w ich imieniu lub na ich zlecenie,

- ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego,

KNF może zażądać od podmiotu prowadzącego system obrotu instrumentami finansowymi zawieszenia obrotu papierami wartościowymi danego emitenta.

- 4) Zgodnie z art. 17b ust. 2 Ustawy o Ofercie, w żądaniu, o którym mowa w powyżej, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej.
- 5) Zgodnie z art. 17b ust. 3 Ustawy o Ofercie, KNF niezwłocznie uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 17b ust. 1 Ustawy o Ofercie.

## **2. Cel emisji instrumentów dłużnych**

Emitent nie określił Celu Emisji.

## **3. Określenie rodzaju emitowanych instrumentów dłużnych**

Obligacje na okaziciela spółki Lokum Deweloper S.A. serii K, numer ISIN: PLLKMDW00106 o oprocentowaniu zmiennym, emitowane na podstawie:

- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129;
- b) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/12/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie m.in. wyrażenia zgody na ustanowienie nowego programu emisji obligacji;
- c) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 2/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji;
- d) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/01/2025 z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie zawarcia aneksu nr 1 do umowy programowej; oraz
- e) uchwały Zarządu Emitenta nr 2/01/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii K.

Obligacje oferowane były w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. poprzez ofertę kierowaną wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych. Przeprowadzenie oferty nie wymagało sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.

Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji obligacji serii K w KDPW. Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną potwierdzone przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym w Dniu Emisji.

Obligacje są emitowane w oparciu o umowę programową zawartą w dniu 20 grudnia 2024 roku (z późn. zm.) w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji Lokum Deweloper S.A. na kwotę do 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów złotych). Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent nie wyemitował innych obligacji w ramach opisanego w zdaniu poprzedzającym programu emisji obligacji.

#### **4. Wielkość emisji**

W ramach serii K zostanie wyemitowanych do 100.000 (słownie: stu tysięcy) sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 100.000.000 PLN (słownie: stu milionów złotych).

#### **5. Wartość nominalna i cena emisyjna instrumentów dłużnych lub sposób jej ustalenia**

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

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

#### **6. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży dłużnych instrumentów finansowych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie**

##### **6.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży**

Subskrypcja rozpoczęła się w dniu 31 stycznia 2025 r. i trwała do dnia 5 lutego 2025 r.

##### **6.2 Data przydziału instrumentów dłużnych**

Wstępny przydział Obligacji nastąpił w dniu 5 lutego 2025 r. Ostateczny przydział Obligacji nastąpi w Dniu Emisji.

##### **6.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą**

W ramach oferty Emitent ofertował do 100.000 (słownie: stu tysięcy) sztuk Obligacji.

##### **6.4 Stopa redukcji**

Nie dotyczy. Emitent nie dokonywał redukcji zapisów.

##### **6.5 Liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji**

W dniu 5 lutego 2025 r. Emitent wstępnie przydzielił 100.000 (słownie: sto tysięcy) sztuk Obligacji. Ostateczny przydział Obligacji nastąpi w Dniu Emisji.

##### **6.6 Cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane) i wartość nominalna instrumentów finansowych**

Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jednostkowej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych).



#### **6.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją**

Na rynku pierwotnym zapisy na Obligacje złożyło 36 inwestorów (liczba uwzględnia subfundusze).

#### **6.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji**

Obligacje przydzielono 36 inwestorom (liczba uwzględnia subfundusze).

#### **6.9 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z emitentem w rozumieniu przepisów §4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu**

Inwestorzy, którym przydzielono Obligacje, nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu §4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

#### **6.10 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta)**

Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.

#### **6.11 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta**

Koszty emisji zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta. Emitent wskazuje, że: (i) w sprawozdaniu finansowym Emitenta papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej; (ii) przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty emisji obligacji.

### **7. Warunki wykupu i warunki wypłaty oprocentowania**

Terminy pisane wielką literą w niniejszym punkcie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

#### **7.1 Wykup Obligacji**

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu, w dniu wcześniejszego wykupu lub w dniu natychmiastowego wykupu za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej powiększoną o należną Kwotę Odsetek i kwotę premii za przedterminowy wykup Obligacji, o ile jest należna.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którym przysługują Obligacje w Dniu Ustalenia Praw z Obligacji, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Umorzenie Obligacji będzie dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst.

Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wówczas zapłata nastąpi w pierwszym Dniu



Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, a Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

Płatności będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. Miejscem spełnienia świadczenia będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

## 7.2 Wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta

Emitent będzie miał prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie, jednak nie wcześniej niż w dniu przypadającym po upływie roku od Dnia Emisji. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do części, jak i wszystkich Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji.

Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa, Emitent uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, określając liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi („**Obligacje Wykupowane Wcześniej**”) oraz Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym wykupie nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki Wcześniejszy Wykup.

Jeżeli wcześniejszemu wykupowi nie podlegają wszystkie Obligacje, liczba posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji Wykupowanych Wcześniej będzie ustalona zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

gdzie:

LO oznacza liczbę Obligacji Wykupowanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).

WO oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.

LOPW oznacza łączną liczbę Obligacji Wykupowanych Wcześniej określoną w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.

WWO oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że suma Obligacji Wykupowanych Wcześniej będzie mniejsza niż liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie podlegać zwiększeniu o

jeden, począwszy od Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była największa liczba Obligacji do Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna suma Obligacji Wykupywanych Wcześniej będzie równa liczbie Obligacji Wykupywanych Wcześniej określonej w zawiadomieniu. Jeżeli co najmniej dwóch Obligatariuszy będzie posiadało taką samą liczbę Obligacji, Obligatariusz, którego liczba Obligacji Wykupywanych Wcześniej zostanie zwiększona zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, zostanie wytypowany w sposób losowy.

Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej sumę Należności Głównej, Kwoty Odsetek oraz premii w wysokości określonej w poniższej tabeli:

<b>Wysokość premii:</b>	<b>Numer Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji</b>
1,00% Należności Głównej	3
0,75% Należności Głównej	4
0,50% Należności Głównej	5
0,25% Należności Głównej	6
0,00% Należności Głównej	7

### **7.3 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza będzie mógł nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji:

- 9 (*Przypadki Naruszenia Warunków Emisji*);
- 10 (*Następstwa wystąpienia przypadku Naruszenia Warunków Emisji*).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji.

Płatności dokonywane przez Emitenta w związku z wcześniejszym wykupem Obligacji na żądanie Obligatariusza będą dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, jeżeli Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza będzie przypadać na dzień nie będący Dniem Roboczym, wówczas zapłata Kwoty do Zapłaty nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Płatności Kwoty do Zapłaty, a Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którym przysługują Obligacje w Dniu Ustalenia Praw z Obligacji, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.

Płatności Kwot do Zapłaty będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

Miejszem spełnienia świadczenia będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.

#### 7.4 Zasady naliczania i płatności Kwoty Odsetek

##### Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego do dnia wykupu przypadającego odpowiednio w Dniu Wykupu, a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi lub natychmiastowemu wykupowi - przypadającego w dniu wcześniejszego wykupu lub w dniu natychmiastowego wykupu. W każdym Dniu Płatności Odsetek wskazanym w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego do Warunków Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem, że dany dzień będzie podlegał przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, a także ze względu na wcześniejszy wykup lub natychmiastowy wykup Obligacji („**Dni Płatności Odsetek**”), Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z paragrafem 3 Warunków Emisji (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Płatności dokonywane będą zgodnie z paragrafem 6 Warunków Emisji (*Płatności z Tytułu Obligacji*).

##### Okresy Odsetkowe

Okres odsetkowy oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego wskazanego w Suplemencie Emisyjnym (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) z zastrzeżeniem, iż ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup lub natychmiastowy wykup Obligacji („**Okres Odsetkowy**”).

Tabela nr 1. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Koniec Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) / Dzień Płatności Odsetek
I	21 lutego 2025 r.	21 sierpnia 2025 r.
II	21 sierpnia 2025 r.	21 lutego 2026 r.
III	21 lutego 2026 r.	21 sierpnia 2026 r.
IV	21 sierpnia 2026 r.	21 lutego 2027 r.
V	21 lutego 2027 r.	21 sierpnia 2027 r.
VI	21 sierpnia 2027 r.	21 lutego 2028 r.
VII	21 lutego 2028 r.	21 sierpnia 2028 r.

## Naliczanie Kwot Odsetek

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Po Dniu Wykupu, a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu lub natychmiastowemu wykupowi - po dniu wcześniejszego wykupu lub dniu natychmiastowego wykupu, Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W takim przypadku Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe od niezapłaconej Należności Głównej naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia).

## Oprocentowanie za niepełne okresy

W przypadku, gdy Kwota Odsetek ma być obliczona za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie, z zastosowaniem reguł określonych w punkcie 3.4 Warunków Emisji.

## Obliczanie Kwoty Odsetek

Nie później niż następnego Dnia Roboczego po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP\% * NG * LD/365$$

gdzie:

<b>KO</b>	oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy
<b>SP</b>	oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.5 ( <i>Ustalenie Stopy Procentowej</i> ) Warunków Emisji
<b>NG</b>	oznacza Należność Główną każdej Obligacji
<b>LD</b>	oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

## Ustalenie Stopy Procentowej

1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę wskazaną w Suplemencie Emisyjnym.
2. Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
3. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR.
4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR,

Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, w oparciu o Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany w punkcie 3.5.5 i następne Warunków Emisji.

5. Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.
  6. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 3.5.7 Warunków Emisji.
  7. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.
  8. Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
  9. W przypadku, gdy zgodnie z punktem 3.5.6 Warunków Emisji Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do zastąpienia WIBOR przez Wskaźnik Alternatywny stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego i wyznaczenia następców takiego Wskaźnika Alternatywnego.
  10. Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
  11. Emitent opublikuje na swojej stronie internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny (w tym zasady obliczenia i wyznaczania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, o których mowa w punkcie 3.5.9 Warunków Emisji) oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
  12. Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej i Kwoty Odsetek będą przekazywane zgodnie z Regulacjami KDPW i Regulacjami Catalyst.
- 8. Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone papiery wartościowe.

**9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych objętych**

**9.1 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia**

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacji (tj. na dzień 31 grudnia 2024 r.) wynosi 128 000 tys. PLN (słownie: sto dwadzieścia osiem milionów złotych). Brak zobowiązań przeterminowanych.

Wartość zaciągniętych zobowiązań finansowych Grupy, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie Propozycji Nabycia Obligacji (tj. na dzień 31 grudnia 2024 r.) wynosi 74 681 tys. PLN (słownie: siedemdziesiąt cztery miliony sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych). Brak zobowiązań przeterminowanych.

**9.2 Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta oraz Grupy**

Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych **Emitenta**:

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Emitenta oraz szacowana struktura finansowania Emitenta (rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta):

(I) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym ma nastąpić emisja Obligacji, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r.:

	Wartość (w tys. PLN)	Udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	63.456	7%
Emisje dłużnych papierów wartościowych	175.230	18%
Leasing	814	0%
Wartość zobowiązań finansowych	239.500	25%

(II) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od planowanego Dnia Emisji, tj. na dzień 21 lutego 2026 r.:

	Wartość (w tys. PLN)	Udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	62.694	6%
Emisje dłużnych papierów wartościowych	172.623	18%
Leasing	804	0%
Wartość zobowiązań finansowych	236.121	24%

Prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych **Grupy**:

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy oraz szacowana struktura finansowania grupy kapitałowej Emitenta (rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu grupy kapitałowej Emitenta):

(I) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym ma nastąpić emisja Obligacji, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r.:

	Wartość (w tys. PLN)	Udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	50.583	6%
Emisje dłużnych papierów wartościowych	156.055	18%
Leasing	14.183	2%
Wartość zobowiązań finansowych	220.821	26%

(II) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od planowanego Dnia Emisji, tj. na dzień 21 lutego 2026 r.:

	Wartość (w tys. PLN)	Udział w sumie pasywów
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0	0%



Emisje dłużnych papierów wartościowych	153.284	19%
Leasing	14.173	2%
Wartość zobowiązań finansowych	167.457	21%

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej przed dniem wykupu Obligacji serii K przypada wykup 53.000 (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące) obligacji serii J o wartości nominalnej 53 mln zł w dniu 18 czerwca 2027 r.

- 10. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom dłużnych instrumentów finansowych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji dłużnych instrumentów finansowych, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z dłużnych instrumentów finansowych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy, gdyż przedsięwzięcie nie zostało określone.

- 11. 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, gdyż Emitentowi oraz emitowanym przez niego instrumentom dłużnym nie przyznano ratingu.

- 12. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne**

Nie dotyczy, gdyż tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługują tylko świadczenia pieniężne.

- 13. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót z tej wyceny**

Nie dotyczy.

- 14. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje - dodatkowo a) liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji; b) ogólną liczbę głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji**

Nie dotyczy.

- 15. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa – dodatkowo: a) liczbę akcji przypadających na jedną obligację, b) cenę emisyjną akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.**

Nie dotyczy.

**16. Oświadczenie Emitenta**

Emitent oświadcza, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej.

**17. Załączniki**

- 1) Informacja elektroniczna odpowiadająca aktualnemu odpisowi z rejestru właściwego dla Emitenta;
- 2) Ujednolicony aktualny tekst statutu spółki Emitenta;
- 3) Pełny tekst uchwał organów Emitenta stanowiących podstawę emisji instrumentów dłużnych objętych Notą Informacyjną;
- 4) Kopia Warunków Emisji Serii K;
- 5) Definicje i objaśnienia skrótów.

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.02.2025 godz. 11:43:44

Numer KRS: 0000392828

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		11.08.2011		
Ostatni wpis	Numer wpisu	81	Data dokonania wpisu	04.07.2024
	Sygnatura akt	RDF/640426/24/312		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

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	WWW.LOKUMDEWELOPER.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie	1	14.07.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU

statutu		PRZY UL. OŁAWSKIEJ 9, REP. A NR 4895/2011
	2	26.10.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ 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 WROCŁAWIU, UL. OŁAWSKA 9, REPERTORIUM A NUMER 8835/2011, ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU.
	4	26.01.2012 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. OŁAWSKA 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 WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ 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)
	6	01.04.2015R., REP. A NR 4594/2015, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, ZMIENIONO: §8 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
	7	AKT NOTARIALNY Z DNIA 01.04.2015R., REP. A NR 4594/2015, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, DOPRECYZOWANY ZGODNIE Z TREŚCIĄ OŚWIADCZENIA ZARZĄDU Z DNIA 02.12.2015R., REP. A NR 10981/2015, SPORZĄDZONEGO W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO, NOTARUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9; ZMIENIONO: §3 UST. 1 STATUTU.
	8	24.08.2017R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, REP. A NR 20149/2017; ZMIENIONO: §10 UST. 10, §13 UST. 1 I 2, §15 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
	9	24.04.2019R.- ZMIANA STATUTU SPÓŁKI UCHWAŁĄ ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY NR 15/04/2019, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, REP. A NR 11591/2019; ZMIENIONO: §12 UST. 2 LIT. I STATUTU, DODANO: §16 UST. 3.
	10	29.06.2021R.- ZMIANA STATUTU SPÓŁKI UCHWAŁĄ ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY NR 20/06/2021, NOTARIUSZ ALEKSANDRA KANAS, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, REP. A NR 15012/2021; ZMIENIONO: §17 UST. 5.

#### Rubryka 5

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

#### Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki
----------------------------

1.Wysokość kapitału zakładowego	3 600 000,00 Zł
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	18000000
4.Wartość nominalna akcji	0,20 Zł
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	3 600 000,00 Zł
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
1.Określenie wartości akcji objętych za aport	1 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 UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
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 UPRZYWILEJOWANE
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 UPRZYWILEJOWANE

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 UPRZYWILEJOWANE
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 UPRZYWILEJOWANE
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 UPRZYWILEJOWANE
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 UPRZYWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	3000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

#### Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

#### Rubryka 11

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

NIE

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

Brak wpisów

#### Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów



## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA DOKUMENTÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KUŹNIAR
	2.Imiona	BARTOSZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	DOTKUŚ
	2.Imiona	TOMASZ WALDEMAR
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	75042901653, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU DS. FINANSOWYCH
	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
		2.Imiona
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
	2	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
	3	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL lub data urodzenia

4	1.Nazwisko	KRZESIAK
	2.Imiona	BARTOSZ MARCIN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	84102301171, -----
5	1.Nazwisko	SAWICKA
	2.Imiona	EMILIA MARTA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	77061112542, -----

### Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

### Dział 3

#### Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	2	62, 01, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OPROGRAMOWANIEM
	3	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	4	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	5	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	69, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ PRAWNICZA
	7	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	9	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK

#### 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
	4	09.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	15.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	20.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	26.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	26.04.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	30.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	05.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	06.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	19.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

	13	04.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego 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	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego 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	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
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
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	10	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	11	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	02.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	09.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	15.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	20.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	26.04.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	26.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	30.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	05.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	06.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	19.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	04.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy,  
za który należy złożyć sprawozdanie  
finansowe

31.12.2014

### Dział 4

#### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

#### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

### Dział 5

#### Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

### Dział 6

#### Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

### Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

### Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

### Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE NASTĘPUJE POPRZECZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI LOKUM INVESTMENT SARL Z SIEDZIBĄ W LUKSEMBURGU, JAKO SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NA SPÓŁKĘ LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU, JAKO SPÓŁKĄ PRZEJMUJĄCĄ, W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 516(15) § 1 I 2 KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH ORAZ ART. 1023-1 W ZW. Z ART. 1023-3 LUKSEMBURSKIEJ USTAWY O SPÓŁKACH HANDLOWYCH - NA ZASADACH OKREŚLONYCH W PLANIE POŁĄCZENIA Z DNIA 29 LIPCA 2022 R. POŁĄCZENIE PRZEPROWADZANE JEST NA PODSTAWIE UCHWAŁY NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA NR 4/09/2022 Z DNIA 12 WRZEŚNIA 2022 ROKU ORAZ UCHWAŁY ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI LOKUM INVESTMENT SARL Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 2022 ROKU., 12.09.2022, NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE.
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2	
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	LOKUM INVESTMENT, SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	LUKSEMBURG, REGISTRE DE COMMERCE ET DES SOCIETES
	3.Numer w rejestrze	B211111
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	-----
	5.Numer REGON	---

### Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

### Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów



## Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 14.02.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](https://prs.ms.gov.pl)

## **STATUT LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**

*(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone:  
uchwałą nr 3/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 26 października 2011 roku, Rep. A nr 7345/2011,  
uchwałą nr 4/12/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 19 grudnia 2011 roku, 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,  
uchwałą nr 10/06/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 26 czerwca 2012 roku, Rep. A nr 4820/2012,  
uchwałą nr 3/04/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 1 kwietnia 2015 roku, Rep. A nr 4594/2015,  
oświadczeniem Zarządu o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz postanowieniem o  
dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego z dnia 2 grudnia 2015 roku,  
uchwałą nr 6/08/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 24 sierpnia 2017 roku, Rep. A nr 20149/2017,  
uchwałą nr 15/04/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 24.04.2019 roku, Rep. A nr 11591/2019,  
uchwałą nr 20/06/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 29.06.2021 roku, Rep. A nr 15012/2021)*

### **§ 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 przeprowadzkami (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);
- 14) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
- 15) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy 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 3.600.000,00 zł (słownie: trzy miliony sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 18.000.0000 (osiemnaście 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,
  - 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,
  - h) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C.
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 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 upoważniony jest każdy członek Zarządu działający samodzielnie.

## **§ 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.
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 Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego 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 na rynku regulowanym, co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej będzie Członkiem Niezależnym.
10. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności oraz wytyczne wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego oraz przez cały okres trwania jego mandatu przepisach powszechnie obowiązującego prawa oraz innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od członków niezależnych 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.
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, o ile łączna wartość takiego rozporządzenia przekroczy 30% kapitałów własnych Spółki ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki,
- 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 wydzierżawienia 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**

1. Tak długo jak Spółka pozostawać będzie spółką publiczną, Rada Nadzorcza, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, może powołać Komitet Audytu. Szczegółowe zasady funkcjonowania i wykonywania zadań Komitetu Audytu, tryb jego pracy, skład, liczebność, zasady powoływania członków oraz ich kwalifikacje będą określały przepisy powszechnie obowiązującego prawa, uchwała powołująca Komitet Audytu oraz zatwierdzony wraz z nią regulamin. Uchwała i regulamin, o których mowa w zdaniu poprzednim, zostaną uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółki.
2. Jeśli powołanie Komitetu Audytu nie jest obligatoryjne (zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa) zadania Komitetu Audytu mogą być wykonywane przez Radę Nadzorczą kolegalnie w przypadku powzięcia przez Radę Nadzorczą uchwały o przejęciu zadań Komitetu Audytu.

### **§ 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 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. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, który otwiera i prowadzi Walne Zgromadzenie, wskazuje na piśmie Zarząd. W przypadku, gdy Zarząd nie wskaże Przewodniczącego przed wyznaczoną godziną rozpoczęcia obrad otwiera je 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 - w ostatniej kolejności - Akcjonariusz lub osoba reprezentująca Akcjonariusza posiadającego najwyższy procent akcji w kapitale zakładowym Spółki, który jest obecny na Walnym Zgromadzeniu.
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.
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości przez Spółkę nie wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 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 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**

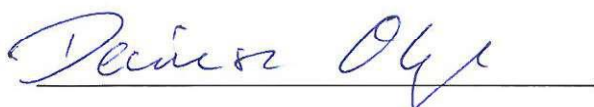
1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2011 roku.
2. Spółka zobowiązana jest udostępnić Akcjonariuszom najpóźniej 15 dni przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia roczne sprawozdanie finansowe Spółki, sprawozdanie Zarządu z działalności 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.



Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej

**UCHWAŁA NR 1/12/2024  
Z DNIA 17 GRUDNIA 2024 ROKU  
ZARZĄDU SPÓŁKI  
LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA  
W SPRAWIE ZAKOŃCZENIE DOTYCHCZASOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI  
ORAZ WYRAŻENIA ZGODY NA USTANOWIENIE NOWEGO PROGRAMU EMISJI  
OBLIGACJI**

**§ 1.**

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) działając na podstawie art. 368 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 8 ust. 1 i § 9 ust. 3 Statutu Spółki niniejszym wyraża zgodę na:

1. zakończenia dotychczasowego programu emisji obligacji przewidującego maksymalną dopuszczalną łączną wartość wyemitowanych obligacji w kwocie 70.000.000 PLN (słownie: siedemdziesiąt milionów złotych), ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki z dnia 6 listopada 2023 roku, o którym poinformowano raportem bieżącym nr 21/2023, na podstawie którego Spółka wyemitowała obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej 53.000.000 PLN (słownie: pięćdziesiąt trzy miliony złotych);
2. ustanowienie nowego programu emisji obligacji emitowanych przez Spółkę („Program”) o następujących parametrach:
  - a) w ramach Programu Spółka wyemituje, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów złotych),
  - b) obligacje emitowane w ramach Programu będą obligacjami oprocentowanymi, na okaziciela, uprawniającymi ich posiadaczy wyłącznie do świadczeń pieniężnych,
  - c) obligacje emitowane w ramach Programu będą niezabezpieczone,
  - d) obligacje emitowane w ramach Programu podlegać będą rejestracji bezpośrednio w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) albo w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, a następnie przeniesione do depozytu prowadzonego przez KDPW,
  - e) obligacje będą emitowane w ramach Programu zgodnie i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”),
  - f) obligacje emitowane w ramach Programu, stosownie do decyzji Zarządu Spółki, będą oferowane:
    - w trybie oferty niepublicznej zgodnie z art. 33 pkt 2 Ustawy o Obligacjach (skierowanej do jednego inwestora), albo
    - w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przeprowadzanej w oparciu o stosowne wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)





2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE,

g) obligacje wyemitowane w ramach Programu będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

Ustanowienie oraz realizacja Programu uzależnione będą od udzielenia stosownej zgody przez Radę Nadzorczą Spółki.

§ 3.

Szczegółowe warunki emisji obligacji wyemitowanych w ramach Programu określone zostaną w odrębnych uchwałach Zarządu Spółki dotyczących emisji poszczególnych serii obligacji oraz w warunkach emisji obligacji.

§ 4.

Zarząd Spółki postanawia o podjęciu wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały, w tym zawarcie stosownej umowy programowej dotyczącej obsługi i realizacji Programu.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Bartosz Jan Kuźniar  
Data: 2024.12.17 11:56:43 CET

Bartosz Kuźniar  
Prezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
TOMASZ DOTKUŚ  
Data: 2024.12.17 11:13:22 CET

Tomasz Dotkuś  
Wiceprezes Zarządu ds. finansowych Spółki



LOKUM DEVELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.  
**Salon Sprzedaży:** pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101  
infolinia: 801 000 266, tel. 71 796 66 66, fax 71 796 66 81, e-mail: info@lokumdeveloper.pl

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

Wrocław, dnia 18.12.2024 roku

**PROTOKÓŁ**  
**z Posiedzenia Rady Nadzorczej**  
**spółki pod firmą Lokum Deweloper**  
**Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu**



Signed by /  
Podpisano przez:

Emilia Marta  
Sawicka

Date / Data:  
2024-12-18 11:30

- I. Posiedzenie Rady Nadzorczej Spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 we Wrocławiu (50-148) wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828 (dalej jako: „Spółka”), otworzył Dariusz Olczyk - Przewodniczący Rady Nadzorczej.
- II. Przewodniczący Posiedzenia stwierdził, iż na Posiedzeniu są obecni członkowie Rady Nadzorczej:
  1. Dariusz Olczyk,
  2. Jan Olczyk,
  3. Arkadiusz Król,
  4. Emilia Sawicka,
  5. Bartosz Krzesiak,przy czym dopuszcza się uczestnictwo członków w Posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (telekonferencja) i w ten sposób w pełni uczestniczenie w dyskusjach i prawidłowym głosowaniu nad uchwałami.
- III. Przewodniczący Posiedzenia zaproponował podpisanie listy obecności i ogłosił, że Rada Nadzorcza – zwołana w trybie § 11 ust. 4 Statutu Spółki – może podejmować wiążące decyzje i uchwały.
- IV. Przewodniczący Posiedzenia, zaproponował następujący porządek obrad:
  1. Otwarcie posiedzenia;
  2. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia protokołu z głosowania Rady Nadzorczej z dnia 12.11.2024 r.;
  3. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji;
  4. sprawy różne.

- V. Przystępując do realizacji pkt 2 porządku obrad Posiedzenia Rady Nadzorczej Przewodniczący odczytał projekt uchwały nr 1/12/2024, poddał ją pod dyskusję, a następnie zarządził głosowanie, w ramach którego przyjęto uchwałę nr 1/12/2024 w sprawie zatwierdzenia protokołu Rady Nadzorczej z dnia 12.11.2024 r.  
Uchwała nr 1/12/2024 stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Protokołu.  
Uchwała została podjęta jednogłośnie przez wszystkich członków Rady Nadzorczej, w tym przez członków głosujących za pomocą środków porozumiewania się na odległość.
- VI. Przystępując do realizacji pkt 3 porządku obrad Posiedzenia Rady Nadzorczej Przewodniczący odczytał projekt uchwały nr 2/12/2024, poddał ją pod dyskusję, a następnie zarządził głosowanie, w ramach którego przyjęto uchwałę nr 2/12/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji.  
Uchwała nr 2/12/2024 stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Protokołu.  
Uchwała została podjęta jednogłośnie przez wszystkich członków Rady Nadzorczej, w tym przez członków głosujących za pomocą środków porozumiewania się na odległość.
- VII. Innych wniosków nie złożono.  
Wobec braku innych wolnych wniosków Przewodniczący zamknął Posiedzenie.  
Na tym Protokół zakończono.

**LISTA OBECNOŚCI**

**z Posiedzenia Rady Nadzorczej spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu z dnia 18 grudnia 2024 roku**

<b>CZŁONEK RADY NADZORCZEJ</b>	<b>PODPIS</b>
<b>Dariusz Olczyk</b>	
<b>Jan Olczyk</b>	Signature Not Verified Dokument podpisany przez Jan Olczyk Data: 2024.12.18 12:03:45 CET
<b>Emila Sawicka</b>	
<b>Bartosz Krzesiak</b>	Bartosz Krzesiak Elektronicznie podpisany przez Bartosz Krzesiak Data: 2024.12.18 11:16:31 +01'00'
<b>Arkadiusz Król</b>	

**Podpis Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki Lokum Deweloper S.A.**

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez Dariusz Olczyk  
Data: 2024.12.18 12:57:03 CET



Załącznik nr 1

**Uchwała nr 1/12/2024  
Rady Nadzorczej  
Spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu  
z dnia 18 grudnia 2024 r.**

*w sprawie zatwierdzenia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 12.11.2024 r.*

Rada Nadzorcza spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu (dalej jako: „Spółka”) uchwala, co następuje:

**§ 1**

Rada Nadzorcza Spółki postanawia zatwierdzić protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 12.11.2024 r.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

**Podpis Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki Lokum Deweloper S.A.**

---

Załącznik nr 2**Uchwała nr 2/12/2024****Rady Nadzorczej****Spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu  
z dnia 18 grudnia 2024 r.***w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji  
obligacji*

Rada Nadzorcza spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie § 12 ust. 2 pkt m) ppkt ii) oraz iii) Statutu Spółki, oraz w związku z ustanowieniem uchwałą nr 1/12/2024 z dnia 17.12.2024 roku przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji przez Spółkę („Program”), postanawia wyrazić zgodę na:

emisje w ramach Programu przez Spółkę, (w ramach jednej lub kilku serii), niezabezpieczonych obligacji o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000,00 (słownie: sto milionów) złotych.

Jednocześnie Rada Nadzorcza akceptuje decyzję Zarządu Spółki w zakresie zamknięcia dotychczasowego programu emisji obligacji.

**§ 2.**

Rada Nadzorcza upoważnia niniejszym Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały, w tym w szczególności:

- a) określenia maksymalnych wartości nominalnych poszczególnych serii obligacji w ramach Programu,
- b) określenia warunków i sposobu oprocentowania obligacji w ramach Programu,
- c) ustalenia terminu wykupu obligacji w ramach Programu,
- d) ustalenia i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji dla poszczególnych serii obligacji w ramach Programu,
- e) podjęcia wszelkich działań mających na celu przeprowadzenie Programu.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

---

**Podpis Przewodniczącego Rady Nadzorczej spółki Lokum Developer S.A.**

\_\_\_\_\_

**UCHWAŁA NR 01/01/2025**  
**Z DNIA 10.01.2025 ROKU**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE ZAWARCIA ANEKSU NR 1 DO UMOWY PROGRAMOWEJ**

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna 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 0000392828 („Spółka” lub „Emitent”), działając na podstawie art. 368 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych, § 8 ust. 1 i § 9 ust. 3 statutu Emitenta oraz w związku z uchwałą Zarządu nr 1/12/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie m.in. ustanowienia nowego programu emisji obligacji, podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

Zarząd Spółki postanawia wyrazić zgodę na zawarcie aneksu nr 1 („Aneks nr 1”) do umowy programowej z dnia 20 grudnia 2024 r., zawartej pomiędzy m.in. Emitentem, Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. oraz Domem Inwestycyjnym Varso sp. z o.o. („Umowa Programowa”), przy czym zmiany do Umowy Programowej wprowadzone Aneksem nr 1 mają na celu w szczególności modyfikację zobowiązania Emitenta w zakresie dywidendy określonego we wzorze warunków emisji stanowiącym załącznik nr 7 do Umowy Programowej.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez Bartosz  
Jan Kuźniar  
Data: 2025.01.10 11:12:40 CET

**Bartosz Kuźniar -Prezes Zarządu**

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
TOMASZ DOTKUŚ  
Data: 2025.01.10 11:12:00 CET

**Tomasz Dotkuś-Wiceprezes Zarządu ds.  
finansowych Spółki**



LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.  
**Salon Sprzedaży:** pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101  
**infolinia:** 801 000 266, **tel.** 71 796 66 66, **fax** 71 796 66 81, **e-mail:** info@lokumdeweloper.pl

**www.lokumdeweloper.pl**

**UCHWAŁA NR 2/01/2025**  
**Z DNIA 30 STYCZNIA 2025 ROKU**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII K**

**§ 1.**

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”), art. 368 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych oraz § 8 ust. 1 i § 9 ust. 3 statutu Spółki oraz w związku z Uchwałą Zarządu nr 1/12/2023 z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji, a także w związku z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji, niniejszym postanawia wyemitować obligacje serii K („Obligacje”) o następujących parametrach:

- a) Spółka wyemituje nie więcej niż 100.000 (słownie: sto tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000 PLN (słownie: sto milionów),
- b) Obligacje będą obligacjami na okaziciela, uprawniającymi ich posiadaczy wyłącznie do świadczeń pieniężnych,
- c) oprocentowanie Obligacji będzie zmienne, ustalone w oparciu o stopę bazową WIBOR 6M, powiększoną o marżę w wysokości 3,70%,
- d) Obligacje nie będą zabezpieczone,
- e) planowanym dniem emisji Obligacji jest 21 lutego 2025 r.,
- f) wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym 21 sierpnia 2028 r.,
- g) Obligacje będą ofertowane w trybie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, przeprowadzanej w oparciu o wyłączenie z obowiązku publikacji prospektu przewidziane w art. 1 ust. 4 lit. a) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE,
- h) Emitent postanawia nie określać progu emisji,
- i) pod warunkiem dojścia emisji do skutku, Obligacje w dniu emisji podlegać będą rejestracji w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**§ 2.**

Szczegółowe warunki emisji Obligacji określone zostaną w dokumencie Warunków Emisji Obligacji, którego ostateczny projekt 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.

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
Bartosz Jan Kuźniar  
Data: 2025.01.30 17:10:04 CET

**Bartosz Kuźniar**  
Prezes Zarządu

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez TOMASZ  
DOTKUS  
Data: 2025.01.30 17:07:33 CET

**Tomasz Dotkuś**  
Wiceprezes Zarządu ds. finansowych  
Spółki

**Załącznik** – ostateczny projekt Warunków Emisji Obligacji



LOKUM DEVELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.  
**Salon Sprzedaży:** pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101  
infolinia: 801 000 266, tel. 71 796 66 66, fax 71 796 66 81, e-mail: info@lokumdeveloper.pl

**UCHWAŁA NR 1/02/2025**  
**Z DNIA 5 LUTEGO 2025 ROKU**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE PRYZDZIAŁU OBLIGACJI SERII K**

§ 1.

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Spółka”) działając na podstawie art. 368 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych oraz § 8 ust. 1 i § 9 ust. 3 Statutu Spółki oraz w związku z Uchwałą Zarządu nr 2/01/2025 z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii K, niniejszym postanawia o dokonaniu wstępnego przydziału obligacji serii K emitowanych w ramach ustanowionego przez Spółkę Programu Emisji Obligacji na rzecz inwestorów wskazanych w załączniku do niniejszej uchwały.

Ostateczny przydział i wydanie obligacji inwestorom nastąpi w dniu rejestracji obligacji w systemie depozytowym prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Validity  
Unknown Validity  
Bartosz Jan K  
UNKNOWN 5:37:58 CET

Bartosz Kuźniar  
Prezes Zarządu

Validity  
Unknown Validity  
TOMASZ  
DOTKUS  
UNKNOWN 05:38:20 CET

Tomasz Dotkuś  
Wiceprezes Zarządu ds. finansowych  
Spółki

**Załącznik – Lista Inwestorów**



LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828, numer NIP 8992725235, numer REGON 021677137, kapitał zakładowy: 3 600 000,00 zł w całości opłacony.  
**Salon Sprzedaży:** pl. Dominikański, Wrocław, biurowiec Justin Center, ul. Krawiecka 1, I p., lok. 101  
**infolinia:** 801 000 266, **tel.** 71 796 66 66, **fax** 71 796 66 81, **e-mail:** info@lokumdeweloper.pl



**Załącznik – Lista Inwestorów**

Lp.	Inwestor	Zapis na obligacje	
		w sztukach	w PLN
1		300	300 000
2		400	400 000
3		1 500	1 500 000
4		200	200 000
5		300	300 000
6		800	800 000
7		1 250	1 250 000
8		3 500	3 500 000
9		900	900 000
10		10 000	10 000 000
11		8 000	8 000 000
12		3 000	3 000 000
13		2 000	2 000 000
14		500	500 000
15		1 000	1 000 000
16		4 000	4 000 000
17		300	300 000
18		400	400 000
19		30 000	30 000 000
20		3 000	3 000 000
21		55	55 000
22		110	110 000
23		1 000	1 000 000
24		1 000	1 000 000
25		500	500 000
26		3 000	3 000 000
27		1 000	1 000 000
28		3 500	3 500 000
29		2 500	2 500 000
30		2 500	2 500 000
31		2 500	2 500 000
32		2 000	2 000 000
33		800	800 000
34		1 200	1 200 000
35		2 000	2 000 000
36		4 985	4 985 000
Razem		100 000	100 000 000

**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**WARUNKI EMISJI**  
**OBLIGACJI SERII K**

Niniejszy dokument („Warunki Emisji”) określa warunki emisji obligacji na okaziciela („Obligacje”), których szczegółowe parametry określone zostały w suplemencie załączonym jako Załącznik 1 do Warunków Emisji („Suplement Emisyjny”), emitowanych przez 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 („Emitent”).

Emisja Obligacji dokonywana jest w ramach programu emisji obligacji zorganizowanego przez Emitenta na podstawie umowy programowej („Umowa Programowa”) z dnia 20 grudnia 2024 roku (z późn. zm.) zawartej pomiędzy m.in. Emitentem, Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska („DM BOS”) oraz Domem Inwestycyjnym Varso spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Varso”), zgodnie z którą Emitent może dokonywać emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej 100.000.000 PLN wyemitowanych papierów dłużnych w każdym czasie trwania programu („Program” lub „Program Emisji”). Emitent może zwiększyć wartość Programu w drodze stosownych uchwał oraz zmiany Umowy Programowej.

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie uchwał Zarządu Emitenta nr 1/12/2024 z dnia 17 grudnia 2024 i nr 2/01/2025 z dnia 30 stycznia 2025 roku oraz Rady Nadzorczej Emitenta nr 2/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 roku.

Niniejsze Warunki Emisji wraz z Suplementem Emisyjnym stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

## **1. DEFINICJE**

Niżej wskazane zdefiniowane terminy mają w Warunkach Emisji następujące znaczenie:

<b>Agent Kalkulacyjny</b>	oznacza Varso.
<b>ASO GPW</b>	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej stosownego następcę prawnego.
<b>Brak Zezwolenia</b>	oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika, wskutek czego jego stosowanie jest niemożliwe.
<b>Catalyst</b>	oznacza ASO GPW.
<b>Cel Emisji</b>	oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach.
<b>Depozyt Wydruków</b>	oznacza wskazany w Suplemencie Emisyjnym podmiot przechowujący wydruki dokumentów, informacji i komunikatów stosownie do art. 16 Ustawy o Obligacjach.
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje zostają po raz pierwszy zapisane na Rachunkach, wskazany w Suplemencie Emisyjnym jako planowany Dzień Emisji.
<b>Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty</b>	oznacza Dzień Wykupu lub inny dzień, w których Kwoty do Zapłaty będą wymagalne, zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji.
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza, o ile obowiązujące w danym czasie przepisy prawa nie stanowią inaczej, szósty (6) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Kwoty do Zapłaty albo odpowiedni najpóźniejszy dzień określony zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień odpowiednio złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu;</li> <li>– otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;</li> <li>– połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta; oraz</li> <li>– wykupu obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się drugi Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych.</li> </ul>
<b>Dzień Ustalenia Stopy Procentowej</b>	oznacza, o ile z aktualnie obowiązujących Regulacji Catalyst lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, dzień przypadający na siedem (7) Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana zmienna Stopa Procentowa, z zastrzeżeniem punktu 3.5.9 Warunków Emisji, zgodnie z którym może to być inny dzień wynikający z zasad ustalenia Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny.
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, w którym Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji, z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień wskazany w Suplemencie Emisyjnym, z zastrzeżeniem, że data ta podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.
<b>Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta.
<b>Kapitał Własny</b>	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego wykazywanego w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta.
<b>KDPW</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie lub stosownie do kontekstu oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW lub przez spółkę, której KDPW przekazała wykonywania czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie.
<b>Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego</b>	oznacza regułę, zgodnie z którą data do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą. Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego nie stosuje się, jeżeli (i) wskaźnikiem wykorzystywanym do określenia Stopy Bazowej jest WIBOR, lub (ii) prowadziłoby to do naruszenia Regulacji KDPW lub obowiązujących w danym czasie przepisów prawa.
<b>Korekta</b>	oznacza wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem Wskaźnika Alternatywnego. Korekta będzie określona zgodnie punktem 3.5.7 Warunków Emisji, dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
<b>Kwota do Zapłaty</b>	oznacza wyrażoną w PLN kwotę równą, w zależności od okoliczności, Należności Główniej, Kwocie Odsetek lub premii, o której mowa w punkcie 5.6.6 Warunków Emisji, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi, zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należnych od każdej Obligacji za okres oraz w wysokości ustalonej zgodnie z postanowieniami paragrafu 3 Warunków Emisji.
<b>Marża</b>	oznacza marżę właściwą dla ustalania Stopy Procentowej dla Obligacji, określoną w Suplemencie Emisyjnym, z zastrzeżeniem że Marża ulegnie zmianie począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu przez Emitenta informacji dotyczącej

wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z punktem 8.1.6 Warunków Emisji, zgodnie z zasadami przekazanymi w poniższej tabeli:

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej (dalej „W”)	Marża
$W \leq 0,80$	3,70% w skali roku
$0,80 < W \leq 1,0$	3,95% w skali roku
$W > 1,0$	4,20% w skali roku

Zmieniona wysokość Marży będzie obowiązywała począwszy od Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się po przekazaniu informacji dotyczącej wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej zgodnie z punktem 8.1.6 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 punktem 8.1.6 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.

<b>Należność Główna</b>	oznacza określoną w Suplemencie Emisyjnym wartość nominalną jednej Obligacji, którą Emitent zobowiązany jest zapłacić Obligatariuszowi w Dniu Wykupu, dniu wcześniejszego wykupu lub w dniu natychmiastowego wykupu zgodnie z Warunkami Emisji.
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku.
<b>Ogłoszenie Końca Publikacji</b>	oznacza wydanie przez administratora danego wskaźnika lub podmiot go nadzorujący oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik.
<b>PLN</b>	oznacza złoty polski.
<b>Podmiot Wyznaczający</b>	oznacza (i) ciało, grupę lub organizację powołaną na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej, w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, lub (ii) Komisję Nadzoru Finansowego.
<b>Rachunek</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza zbiorczy rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
<b>Regulacje KDPW</b>	oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.
<b>Regulacje Catalist</b>	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. określające zasady alternatywnego systemu obrotu Catalist.
<b>Rozporządzenie BMR</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 z późn. zm.
<b>Rynek Zorganizowany</b>	oznacza jakikolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

<b>Sprawozdania Finansowe</b>	oznacza 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. Jeżeli niniejszy dokument nie stanowi inaczej jakiegokolwiek parametry finansowe (np. Wskaźnik Dźwigni Finansowej) odnoszą się do wartości wynikających ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Emitenta.
<b>Stopa Bazowa</b>	oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktami 3.5.2 - 3.5.13 ( <i>Ustalenie Stopy Procentowej</i> ).
<b>Stopa Procentowa</b>	oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 3.5 ( <i>Ustalenie Stopy Procentowej</i> ), na podstawie której obliczane będą Kwoty Odsetek od Obligacji.
<b>Strona Internetowa</b>	oznacza stronę internetową <a href="http://lokum-deweloper.pl">http://lokum-deweloper.pl</a> lub każdą inną, która ją zastąpi.
<b>Świadcstwo Depozytowe</b>	oznacza w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 9 Ustawy o Obrocie, zaś w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – dokument wystawiony na żądanie Obligatariusza zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o Obrocie przez podmiot będący posiadaczem Rachunku Zbiorczego, na którym zapisane są Obligacje.
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
<b>Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy</b>	oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.
<b>WIBOR</b>	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR wyznaczany przez GPW Benchmark S.A. (lub każdego jej oficjalnego następcę) w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.
<b>Właściwy Tenor</b>	oznacza okres wskazany w Suplemencie Emisyjnym.
<b>Wskaźnik Alternatywny</b>	oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z punktami 3.5.5 - 3.5.13 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji oraz zgodnie z Rozporządzeniem BMR (w zakresie, w jakim to ma zastosowanie).
<b>Wskaźnik Dźwigni Finansowej</b>	oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego.
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	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.
<b>Zadłużenie Finansowe Netto</b>	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.
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwołane oraz przeprowadzone zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Obligacjach oraz niniejszych Warunkach Emisji.

## 2. OPIS OBLIGACJI

- 2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji jest papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach nieposiadającym formy dokumentu. Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.
- 2.2 Na podstawie każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego nieodwołalnie i bezwarunkowo do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Należności Głównej oraz Kwot Odsetek, w sposób i terminach określonych w Warunkach Emisji.
- 2.3 W ramach niniejszej serii Emitent emituje w Dniu Emisji Obligacje o wartości nominalnej oraz maksymalnej liczbie określonej w Suplemencie Emisyjnym, z zastrzeżeniem art. 8a Ustawy o Obligacjach.



- 2.4 Prawa z Obligacji powstają w chwili określonej przepisami Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Obrocie.
- 2.5 Zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach, stosownie do postanowień propozycji nabycia Obligacji, przyjęcie propozycji nabycia może nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności lub w postaci elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do propozycji nabycia.
- 2.6 Cel Emisji: Emitent nie określił Celu Emisji.

### 3. OPROCENTOWANIE

- 3.1 Obligacje są oprocentowane według zmiennej Stopy Procentowej.
- 3.2 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego wskazanego w Suplemencie Emisyjnym do dnia wykupu przypadającego odpowiednio w Dniu Wykupu, a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi lub natychmiastowemu wykupowi - przypadającego w dniu wcześniejszego wykupu lub w dniu natychmiastowego wykupu. W każdym Dniu Płatności Odsetek wskazanym w Suplemencie Emisyjnym, z zastrzeżeniem, że dany dzień będzie podlegał przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, a także ze względu na wcześniejszy wykup lub natychmiastowy wykup Obligacji („Dni Płatności Odsetek”) Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego podmiotu będącego Obligatariuszem w Dniu Ustalenia Praw płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z niniejszym paragrafem 3 (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek będą płatne z dołu. Płatności dokonywane będą zgodnie z paragrafem 6 (*Płatności z Tytułu Obligacji*).

Okres odsetkowy oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego wskazanego w Suplemencie Emisyjnym (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) z zastrzeżeniem, iż ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość ze względu na wcześniejszy wykup lub natychmiastowy wykup Obligacji („Okres Odsetkowy”).

#### 3.3 Naliczanie Kwot Odsetek

3.3.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Po Dniu Wykupu, a w odniesieniu do Obligacji podlegających wcześniejszemu lub natychmiastowemu wykupowi - po dniu wcześniejszego wykupu lub dniu natychmiastowego wykupu, Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W takim przypadku Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe od niezapłaconej Należności Głównej naliczane od dnia powstania opóźnienia (włącznie) do dnia zapłaty (z wyłączeniem tego dnia).

3.3.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek ma być obliczona za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie, z zastosowaniem reguł określonych w punkcie 3.4 Warunków Emisji.

#### 3.4 Obliczenie Kwoty Odsetek

Nie później niż następnego Dnia Roboczego po Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO=SP\%*NG*LD/365$$

gdzie:

<b>KO</b>	oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy
<b>SP</b>	oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 3.5 ( <i>Ustalenie Stopy Procentowej</i> )
<b>NG</b>	oznacza Należność Główną każdej Obligacji
<b>LD</b>	oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę).

#### 3.5 Ustalenie Stopy Procentowej

3.5.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę wskazaną w Suplemencie Emisyjnym.

- 3.5.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
- 3.5.3 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej wartości wskaźnika WIBOR dla Właściwego Tenoru, chyba że jest to związane z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR, lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR.
- 3.5.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Stopa Bazowa zostanie obliczona przez Agenta Kalkulacyjnego, w oparciu o Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 3.5.5 Wskaźnik Alternatywny zostanie ustalony przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od 3.5.5(a) do 3.5.5(d):
- (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który został wskazany do stosowania zamiast danego wskaźnika w ustawie lub rozporządzeniu do ustawy;
  - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowało (w najnowszej wydanej rekomendacji) do stosowania zamiast danego wskaźnika ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na podstawie przepisów prawa lub w inny sposób przez organ państwowy lub inny organ władzy publicznej;
  - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;
  - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.
- 3.5.6 Jeśli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.
- 3.5.7 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
  - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punkcie 3.5.5(a) - 3.5.5(c) powyżej:
    - (A) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
    - (B) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
  - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w punktach 3.5.5(a) - 3.5.5(c) powyżej, Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 3.5.5(d) powyżej:
    - (A) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy wskaźnikiem zastępowanym oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
    - (B) mediana różnic jest ustalana:
      - I. za okres 60 miesięcy przed: dniem, w którym wskaźnik zastępowany przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy wskaźnik zastępowany nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji WIBOR) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR;
      - II. biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno wskaźnik zastępowany jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 3.5.8 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji WIBOR lub Brakiem Zezwolenia WIBOR jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) do obliczania Odsetek także dla kolejnych Okresów Odsetkowych.

- 3.5.9 Jeśli w treści odpowiedniej ustawy, rozporządzenia lub rekomendacji, o której mowa w punkcie 3.5.5(a), 3.5.5(b) lub 3.5.5(c) nie zostaną wprost określone zasady obliczania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, Agent Kalkulacyjny, uwzględniając metodologię ustalania danego Wskaźnika Alternatywnego, wskaże przyjęte zasady obliczenia i wyznaczania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny w komunikacie, o którym mowa w punkcie 3.5.13 poniżej.
- 3.5.10 Zmiana metody obliczania wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 3.5.11 W przypadku, gdy zgodnie z punktem 3.5.6 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia odnoszące się do zastąpienia WIBOR przez Wskaźnik Alternatywny stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego i wyznaczenia następców takiego Wskaźnika Alternatywnego.
- 3.5.12 Jeżeli Stopa Bazowa jest mniejsza niż zero, dla potrzeb ustalenia Stopy Procentowej dla danego Okresu Odsetkowego przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 3.5.13 Emitent opublikuje na Stronie Internetowej wybrany Wskaźnik Alternatywny (w tym zasady obliczenia i wyznaczania Stopy Bazowej w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, o których mowa w punkcie 3.5.9 powyżej) oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- 3.5.14 Informacje odnośnie wysokości Stopy Procentowej i Kwoty Odsetek będą przekazywane zgodnie z Regulacjami KDPW i Regulacjami Catalyst.

#### **4. KDPW. PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI**

- 4.1 Obligacje podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie.
- 4.2 Obligacje są zapisane na Rachunkach i przysługują Obligatariuszom.
- 4.3 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Obrocie, z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

#### **5. WYKUP OBLIGACJI**

- 5.1 Emitent zapłaci w Dniu Wykupu, w dniu wcześniejszego wykupu lub w dniu natychmiastowego wykupu za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej powiększoną o należną Kwotę Odsetek i kwotę premii za przedterminowy wykup Obligacji, o ile jest należna.
- 5.2 Płatności z tytułu wykupu, wcześniejszego wykupu lub natychmiastowego wykupu Obligacji dokonywane będą zgodnie z paragrafem 6 (*Płatności z Tytułu Obligacji*).
- 5.3 Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 5.4 Umorzenie Obligacji będzie dokonywane zgodnie z Regulacjami KDPW oraz Regulacjami Catalyst.
- 5.5 Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tych Obligacji nie mogą być przenoszone.
- 5.6 **Wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta**
- 5.6.1 Emitent będzie miał prawo wcześniejszego wykupu Obligacji na własne żądanie, jednak nie wcześniej niż w dniu przypadającym po upływie roku od Dnia Emisji. Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać wykonane zarówno w odniesieniu do części, jak i wszystkich Obligacji. W przypadku wykupu części Obligacji, Obligacje posiadane przez każdego Obligatariusza będą podlegać wykupowi proporcjonalnie do łącznej liczby posiadanych przez niego Obligacji.
- 5.6.2 Decyzję o wcześniejszym wykupie Obligacji podejmie Zarząd Emitenta według własnego uznania. W przypadku skorzystania z przysługującego mu prawa, Emitent uchwałą Zarządu określi Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji.
- 5.6.3 W celu dokonywania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie, określając liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi („Obligacje Wykupowane Wcześniej”) oraz Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu musi przypadać w Dniu Płatności Odsetek. Emitent powinien dokonać zawiadomienia o wcześniejszym

wykupie nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed zakończeniem Okresu Odsetkowego, w którym ma nastąpić taki Wcześniejszy Wykup.

- 5.6.4 Jeżeli wcześniejszemu wykupowi nie podlegają wszystkie Obligacje, liczba posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji Wykupowanych Wcześniej będzie ustalona zgodnie z poniższym wzorem:

$$LO = WO \times \frac{LOPW}{WWO}$$

gdzie:

LO oznacza liczbę Obligacji Wykupowanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji).

WO oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza.

LOPW oznacza łączną liczbę Obligacji Wykupowanych Wcześniej określoną w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej.

WWO oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 5.6.5 Jeżeli w wyniku zastosowania powyższego wzoru okaże się, że suma Obligacji Wykupowanych Wcześniej będzie mniejsza niż liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej określonych w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej posiadanych przez danego Obligatariusza obliczona zgodnie z powyższym wzorem będzie podlegać zwiększeniu o jeden, począwszy od Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była największa liczba Obligacji do Obligatariusza, na którego Rachunku zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna suma Obligacji Wykupowanych Wcześniej będzie równa liczbie Obligacji Wykupowanych Wcześniej określonej w zawiadomieniu. Jeżeli co najmniej dwóch Obligatariuszy będzie posiadało taką samą liczbę Obligacji, Obligatariusz, którego liczba Obligacji Wykupowanych Wcześniej zostanie zwiększona zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, zostanie wytypowany w sposób losowy.

- 5.6.6 Prawo Emitenta do wcześniejszego wykupu Obligacji będzie realizowane poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty stanowiącej sumę Należności Głównej, Kwoty Odsetek oraz premii w wysokości określonej w poniższej tabeli:

Wysokość premii:	Numer Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Wcześniejszego Wykupu Obligacji
1,00% Należności Głównej	3
0,75% Należności Głównej	4
0,50% Należności Głównej	5
0,25% Należności Głównej	6
0,00% Należności Głównej	7

## 6. PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI

- 6.1 Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy, którym przysługują Obligacje w Dniu Ustalenia Praw z Obligacji, za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki.
- 6.2 Wszelkie płatności Kwot do Zapłaty z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 6.3 Miejscem spełnienia świadczenia będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, za pośrednictwem którego spełniane jest świadczenie.
- 6.4 Z zastrzeżeniem Konwencji Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, Jeżeli Dzień Płatności Kwoty do Zapłaty, przypada na dzień nie będący Dniem Roboczym, wówczas wykup Obligacji i dokonanie płatności Kwot do Zapłaty lub innej płatności przewidzianej Warunkami Emisji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po tym dniu, a Obligatariuszowi nie będzie przysługiwać roszczenie o odsetki za taki okres.

## **7. OPODATKOWANIE**

- 7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane 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.
- 7.2 Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 7.3 Jeżeli istnieje obowiązek potrącenia lub odliczenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie prześle podmiotowi prowadzącemu Rachunek najpóźniej w Dniu Ustalenia Praw, informacji i dokumentów, w tym aktualnego certyfikatu rezydencji podatkowej, niezbędnych do zastosowania obniżonej lub zerowej stawki opodatkowania, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości.
- 7.4 Płatności podatku z tytułu Obligacji dokonywane będą z uwzględnieniem Regulacji KDPW.
- 7.5 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

## **8. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

- 8.1 Emitent zobowiązuje się, że tak długo jak jakakolwiek Kwota do Zapłaty z Obligacji pozostaje do zapłacenia lub jakiegokolwiek zobowiązanie wynikające z Obligacji nie jest spełnione:
- 8.1.1 Emitent zapewni, że w każdym czasie zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą 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.
- 8.1.2 **Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego**  
Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.
- 8.1.3 **Wyplata dywidendy i inne wypłaty na rzecz akcjonariuszy**  
Emitent zobowiązuje się, że wypłacana dywidenda nie przekroczy 100% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda, powiększonego o niewypłacone skonsolidowane zyski netto za poprzednie lata obrotowe (ale nie wcześniejsze niż rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2023 r.).
- 8.1.4 **Udzielanie pożyczek**  
Emitent oraz podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta zobowiązują się do nieudzielania pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta, a także do nienabywania czy posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 5.000.000 (słownie: pięć milionów) PLN.
- 8.1.5 **Zbywanie aktywów**  
Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta zobowiązuje się do niezbywania, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 1.000.000 (słownie: jeden milion) PLN.
- 8.1.6 **Obowiązki informacyjne**  
Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z paragrafem 14 Warunków Emisji:
- (i) rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
  - (ii) 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,



(iii) kwartalnych Sprawozdań Finansowych Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego,

(iv) wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w ppkt. (i) - (iii) powyżej.

#### 8.1.7 Wskaźniki finansowe

Emitent zobowiązuje się, że Wskaźnik Dźwigni Finansowej obliczany na podstawie Sprawozdań Finansowych Emitenta nie przekroczy wartości 1,2.

#### 8.1.8 Profil działalności

Emitent zobowiązuje się nie zmieniać znacząco przedmiotu prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieskalnych oraz wynajmie lokali niemieskalnych.

#### 8.1.9 Udzielanie poręczeń

Emitent oraz podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta zobowiązują się do nieudzielania poręczeń za zobowiązania podmiotów nienależących do Grupy Emitenta.

### 9. PRZYPADKI NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI

W przypadku wystąpienia któregoś z poniższych zdarzeń (każdy zwany „Przypadkiem Naruszenia”), Obligatariusze będą mogli żądać wcześniejszego lub natychmiastowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji:

9.1 Niedokonanie płatności: Emitent nie dokona płatności jakiegokolwiek Kwoty do Zapłaty w Dniu Płatności Kwot do Zapłaty lub nie spełni innego zobowiązania pieniężnego wynikającego z Warunków Emisji, chyba że niezawinione przez Emitenta opóźnienie nie przekracza okresu wskazanego w art. 74 Ustawy o Obligacjach;

9.2 Naruszenie innych zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta: Emitent nie wykona w terminie, w całości lub części jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Obligacji innych niż określone w punkcie 9.1 powyżej, w tym w szczególności zobowiązań Emitenta wskazanych w paragrafie 8 Warunków Emisji, lub zobowiązań z jakichkolwiek innych dłużnych papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta;

9.3 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 i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela 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 jednorazowo 1.000.000 (słownie: jeden milion) PLN.

Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego nie będzie skutkowało uprawnieniami dla Obligatariuszy, jeżeli wcześniej zostało ono uregulowane przez Emitenta lub podmiot zależny Emitenta;

9.4 Egzekucja: Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 1.000.000 (słownie: jeden milion) PLN, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylenia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności;

9.5 Zmiana Kontroli: Pan Dariusz Olczyk, kontrolujący w Dniu Emisji pośrednio Emitenta, przestanie bezpośrednio lub pośrednio posiadać lub kontrolować łącznie co najmniej 51% (słownie: pięćdziesiąt jeden procent) głosów na WZA Emitenta;

9.6 Wykluczenie obligacji z obrotu w ramach ASO GPW: Wykluczenie przez organizatora ASO GPW jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO GPW (z wyłączeniem wykluczenia obligacji Emitenta na skutek dokonania wykupu lub przedterminowego wykupu obligacji);

- 9.7 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, lub (b) Emitent złoży wniosek o ogłoszenie swojej upadłości, lub (c) Emitent oświadczy, że w stosunku do niego wszczęte zostało postępowanie restrukturyzacyjne, o którym mowa w ustawie z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne lub inne równorzędne postępowanie, lub (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;
- 9.8 Ustanawianie obciążeń: Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie hipoteki, zajęcia lub zastawu jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości, wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, chyba że:
- a) obciążenie nieruchomości będzie stanowiło zabezpieczenie zobowiązania finansowego uzyskanego od banku finansującego na realizację projektu deweloperskiego na danej nieruchomości, lub
  - b) obciążenie nieruchomości będzie związane z zawarciem z klientem nabywającym lokal w budynku położonym na nieruchomości umowy przedwstępnej/deweloperskiej/sprzedaży i będzie stanowiło zabezpieczenie finansowania udzielanego nabywcy przez bank, lub
  - c) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta obciąży nabywaną nieruchomość na rzecz zbywcy w dniu zawarcia umowy nabycia prawa do niej (własności/użytkowania wieczystego) tytułem zabezpieczenia wierzytelności zbywcy o zapłatę całej ceny sprzedaży oraz obciążenie to zostanie zniesione niezwłocznie po uregulowaniu wszystkich zobowiązań pieniężnych wobec zbywcy danej nieruchomości przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta, lub
  - d) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta był w posiadaniu danej nieruchomości przed Dniem Emisji, lub
  - e) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta był w posiadaniu prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości przed Dniem Emisji;
- 9.9 Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ramach ASO GPW: Nie dojdzie do wprowadzenia Obligacji przez organizatora ASO GPW do obrotu w ramach ASO GPW w terminie 90 dni od Dnia Emisji;
- 9.10 Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW: Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;
- 9.11 Orzeczenia: Jedno lub więcej (w okresie 12 miesięcy) prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie co najmniej 10% wartości Kapitału Własnego wskazanego w ostatnim zatwierdzonym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta wyrażonych w PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia) zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Emitenta a Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych w terminie wskazanym w orzeczeniu/decyzji lub wynikającym z uzgodnień z wierzycielem/organem administracji publicznej, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku, sytuacji finansowej Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Emitenta;
- 9.12 Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy: Emitent celowo uniemożliwi odbycie, lub nie zwoła w terminie 10 Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, pomimo prawidłowo złożonego żądania przez Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających na dzień złożenia wniosku co najmniej 10% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji (w rozumieniu art. 50 ust 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) w związku z udokumentowanym wystąpieniem i trwaniem Przypadku Naruszenia, chyba że wniosek taki zostanie cofnięty przez Obligatariusza lub Obligatariuszy, którzy go złożyli;
- 9.13 Brak publikacji protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy: Emitent nie opublikuje protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy w sposób oraz w terminie określonym w art. 68 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

## **10. NASTĘPSTWA WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NARUSZENIA WARUNKÓW EMISJI**

- 10.1 W przypadku, gdy wystąpił Przypadek Naruszenia Warunków Emisji opisany w punktach 9.1 lub od 9.12 do 9.13 Warunków Emisji, każdy Obligatariusz będzie miał prawo żądania natychmiastowego wykupu Obligacji.
- 10.2 W przypadku, gdy wystąpił i będzie trwał Przypadek Naruszenia Warunków Emisji, inny niż opisany w punktach 9.1 lub od 9.12 do 9.13 Warunków Emisji, każdy Obligatariusz będzie miał prawo żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. W

przypadku usunięcia skutków danego Przypadku Naruszenia Warunków Emisji opisanego w punktach od 9.2 do 9.11 Warunków Emisji do dnia podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy zezwalającej Obligatariuszom na żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji w związku z wystąpieniem danego Przypadku Naruszenia, takie zdarzenie nie będzie stanowiło podstawy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

- 10.3 W przypadku opisanym w punkcie 10.1, lub jeśli Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie uchwałę w sprawie wcześniejszego wykupu Obligacji, o której mowa w punkcie 10.2, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne żądanie odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez tego Obligatariusza. Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania, Obligatariusz powinien: (i) wskazać podstawę żądania wykupu; oraz (ii) dostarczyć Świadcstwo Depozytowe potwierdzające, iż ten Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.
- 10.4 Skuteczne doręczenie żądania wcześniejszego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się wymagalne w terminie 10 Dni Roboczych od dnia złożenia takiego żądania (w związku z zaistnieniem Przypadków Naruszenia, o których mowa w punktach od 9.2 do 9.11 Warunków Emisji). Skuteczne doręczenie żądania natychmiastowego wykupu Obligacji powoduje, że Obligacje posiadane przez takiego Obligatariusza stają się natychmiast wymagalne (w związku z zaistnieniem Przypadku Naruszenia, o którym mowa w punktach 9.1 lub od 9.12 do 9.13 Warunków Emisji). Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek od takich Obligacji narosła od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do odpowiednio dnia wcześniejszego wykupu lub dnia natychmiastowego wykupu winna być zapłacona przez Emitenta Obligatariuszowi, który złożył żądanie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, bez dodatkowych działań lub formalności.
- 10.5 Wcześniejszy lub natychmiastowy wykup dokonywany jest zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 10.6 Zdarzenie niestanowiące Przypadku Naruszenia

Za wyjątkiem sytuacji opisanych w punkcie 10.1, przed dokonaniem czynności lub wystąpieniem innego zdarzenia, które prowadziłoby do wystąpienia Przypadku Naruszenia, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności lub nastąpienie takiego zdarzenia. Po podjęciu przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, dokonanie takiej czynności przez Emitenta lub nastąpienie takiego zdarzenia nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia.

## **11. LIKWIDACJA, POŁĄCZENIE, PRZEKSZTAŁCENIE**

- 11.1 W dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne.
- 11.2 W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Wykup powinien nastąpić odpowiednio z dniem połączenia, dniem podziału lub dniem przekształcenia.
- 11.3 W przypadkach wskazanych w punktach 11.1 oraz 11.2, Emitent jest zobowiązany zapłacić w dniu otwarcia likwidacji lub połączenia, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie), w którym nastąpiło którekolwiek z powyższych zdarzeń do dnia wystąpienia tego zdarzenia (z wyłączeniem tego dnia).

## **12. PRZEDAWNIE**

- 12.1 Roszczenia wynikające z Obligacji przedawniają się z upływem 10 lat.

## **13. PRAWO WŁAŚCIWE, JURYSDYKCJA**

- 13.1 Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają.

## **14. ZAWIADOMIENIA**

- 14.1 Zawiadomienia do Obligatariuszy będą dokonywane:
- a) w przypadku gdy akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących lub okresowych zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,

- b) w przypadku gdy obligacje są jedynymi papierami wartościowymi Emitenta będącymi przedmiotem obrotu lub przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na Rynku Zorganizowanym, w formie raportów bieżących lub okresowych zgodnie z regulacjami obowiązującymi na tym Rynku Zorganizowanym,
  - c) w przypadku gdy żadne z papierów wartościowych Emitenta nie są przedmiotem obrotu lub przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu na żadnym Rynku Zorganizowanym, będą umieszczane na Stronie Internetowej Emitenta.
- 14.2 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.

## **15. ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

- 15.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji. Zmiana Warunków Emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
- 15.2 Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.
- 15.3 Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. O udziale w Zgromadzeniu Obligatariuszy w sposób, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, postanawia Emitent zwołujący zgromadzenie.
- 15.4 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane pisemnie, w głosowaniu tajnym.
- 15.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają większością głosów określoną w Ustawie o Obligacjach, z zastrzeżeniem innych warunków tam przewidzianych i dotyczących podejmowania uchwał.
- 15.6 Księga protokołów Zgromadzeń Obligatariuszy jest dostępna dla Obligatariuszy w Dni Robocze w siedzibie Emitenta, w godzinach od 10:00 do 16:00.
- 15.7 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wiążą wszystkich Obligatariuszy, w tym Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy nie wzięli udziału w głosowaniu na Zgromadzeniu Obligatariuszy, Obligatariuszy, którzy wstrzymali się od głosu, Obligatariuszy, którzy głosowali przeciw oraz Obligatariuszy, którzy nabyli Obligacje po dniu podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 15.8 Pozostałe kwestie regulujące zwołanie, organizację i odbywanie się Zgromadzeń Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach.

## **16. PRZECHOWYWANIE INFORMACJI**

- 16.1 Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach przekazywane będą przez Emitenta do Depozytu Wydruków w terminie pięciu (5) Dni Roboczych od dnia ich publikacji na Stronie Internetowej.

**ZALĄCZNIK 1 do Warunków emisji obligacji Lokum Deweloper S.A.****SUPLEMENT EMISYJNY**

1. Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji Wrocław, 30 stycznia 2025 r.;
2. Seria K;
3. Planowany Dzień Emisji 21 lutego 2025 r.;
4. Dzień Wykupu 21 sierpnia 2028 r.;
5. Należność Główna 1.000 PLN;
6. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia 100.000;
7. Łączna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia 100.000.000;
8. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Koniec Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) / Dzień Płatności Odsetek
I	21 lutego 2025 r.	21 sierpnia 2025 r.
II	21 sierpnia 2025 r.	21 lutego 2026 r.
III	21 lutego 2026 r.	21 sierpnia 2026 r.
IV	21 sierpnia 2026 r.	21 lutego 2027 r.
V	21 lutego 2027 r.	21 sierpnia 2027 r.
VI	21 sierpnia 2027 r.	21 lutego 2028 r.
VII	21 lutego 2028 r.	21 sierpnia 2028 r.

9. Właściwy Tenor 6 miesięcy;
10. Marża 3,70% rocznie;
11. Zobowiązanie do wprowadzenia Obligacji na Catalist tak;
12. Rynek notowań na Catalist ASO GPW;
13. Planowany najpóźniejszy dzień pierwszego notowania Obligacji na Catalist do 90 dni od Dnia Emisji;
14. Depozyt Wydruków Kancelaria Notarialna Aleksandra Kanas Małgorzata Gieniec-Mordak Spółka Cywilna;
15. Agent Kalkulacyjny Dom Inwestycyjny Varso sp. z o.o.

Podpisy osób upoważnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Lokum Deweloper S.A.

Podpis: \_\_\_\_\_  
Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
TOMASZ DOŁKUS  
Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_  
Data: 2025.01.30 17:07:24 CET  
Funkcja: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_  
Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
Bartosz Jan Kozłowski  
Imię i nazwisko: \_\_\_\_\_  
Data: 2025.01.30 17:09:41 CET  
Funkcja: \_\_\_\_\_



## Załącznik 5 – Definicje i objaśnienia skrótów do Noty Informacyjnej Obligacji Serii K

Nazwa, skrót	Definicja
<b>ASO/Alternatywny System Obrotu/Catalyst</b>	oznacza Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Cel Emisji</b>	oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach
<b>Emitent</b>	oznacza Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego
<b>Grupa</b>	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta
<b>KDPW</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KNF</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego
<b>KRS</b>	oznacza Krajowy Rejestr Sądowy
<b>Nota Informacyjna</b>	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji Serii K do ASO Catalyst
<b>Obligacje</b>	oznacza do 100.000 (słownie: stu tysięcy) niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osobę, której przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane zostały Obligacje albo osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim rachunku
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza Ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne
<b>Prawo upadłościowe</b>	oznacza Ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
<b>Regulacje KDPW</b>	oznaczają obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, a w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych

<b>Regulamin ASO, Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin określający zasady działania w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez GPW
<b>Rozporządzenie 2017/1129</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
<b>Rozporządzenie BMR</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 z późn. zm.
<b>Rozporządzenie MAR</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Spółka Operacyjna</b>	oznacza spółkę w ramach Grupy, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza Ustawę z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi
<b>Ustawa o Ofercie</b>	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach