

**ODOKUMENT INFORMACYJNY**  
**OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ**  
**art.Locum Spółkę Akcyjną**  
**sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A**  
**do obrotu na Catalystr prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez**  
**Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.**



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

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

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

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

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLERSKI

Data dokumentu informacyjnego 27 czerwca 2024 r.

## I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez art.Locum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi i które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

### 1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	art.Locum Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	art.Locum S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Łódź
Adres:	ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@artlocum.pl">biuro@artlocum.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.artlocum.pl">www.artlocum.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000291818
REGON:	472370926
NIP:	7251791037
KOD LEI	259400W8T858RST8XO31

**1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta**

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

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

<b>Liczba</b>	20.000 (dwadzieścia tysięcy)
<b>Rodzaj</b>	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
<b>Oznaczenie emisji</b>	Seria A
<b>Jednostkowa wartość nominalna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Jednostkowa cena emisyjna</b>	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
<b>Wysokość oprocentowania</b>	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 4,8 punktu procentowego w stosunku rocznym
<b>Częstotliwość wypłaty odsetek</b>	trzymiesięczne okresy odsetkowe
<b>Termin wykupu</b>	11 grudzień 2026 r.



## Spis treści

I.	WSTĘP .....	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta .....	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta .....	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym .....	4
	Spis treści.....	5
II.	CZYNNIKI RYZYKA .....	9
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem. ....	9
2.1.1.	Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju .....	9
2.1.2.	Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie .....	10
2.1.3.	Ryzyko utraty płynności finansowej .....	10
2.1.4.	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....	11
2.1.5.	Ryzyko związane z konkurencją.....	11
2.1.6.	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali .....	12
2.1.7.	Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich.....	12
2.1.8.	Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami .....	12
2.1.9.	Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi .....	13
2.1.10.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze .....	13
2.2.	Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami .....	13
2.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji .....	13
2.2.2.	Ryzyko stopy procentowej .....	14
2.2.3.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji.....	16
2.2.4.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....	17
2.2.5.	Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta .....	17
2.2.6.	Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy.....	17
2.2.7.	Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym .....	17
2.3.	Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyt .....	18
2.3.1.	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....	18
2.3.2.	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	19
2.3.3.	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	20
2.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW .....	21
2.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF .....	21
2.4.	Inne ryzyka .....	23
III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	24
3.1.	Oświadczenie Emitenta.....	24

3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy .....	24
IV.	DANE O OBLIGACJACH .....	25
4.1.	Cele emisji .....	25
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	25
4.2.1.	Program emisji Obligacji.....	25
4.3.	Wielkość emisji.....	25
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji .....	25
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	26
4.6.	Wykup Obligacji .....	27
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	27
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	27
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	27
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	28
4.9.	Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot.....	30
4.10.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji .....	30
4.11.	Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	31
4.12.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione .....	31
4.13.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym .....	33
V.	DANE O EMITENCIE .....	38
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	38
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	38
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent.....	38
5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	39

5.6.	Krótki opis historii Emitenta.....	39
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	39
5.8.	Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe .....	40
5.9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....	40
5.10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji .....	40
5.11.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe .....	40
5.12.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej ..	40
5.12.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta .....	40
5.12.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta .....	41
5.12.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) .....	41
5.13.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności .....	41
5.14.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym.....	50
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym .....	50
5.16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	50

5.17.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań .....	50
5.18.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej .....	51
5.19.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym .....	51
5.20.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym .....	51
5.21.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego .....	51
5.22.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta .....	52
5.23.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników .....	66
VI.	INFORMACJE DODATKOWE .....	67
VII.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA .....	68
7.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy 2023 .....	69
7.2.	Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	113
7.3.	Sprawozdanie z działalności Grupy Emitenta za 2023 .....	120
VIII.	ZAŁĄCZNIKI .....	154
8.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitent .....	154
8.2.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym .....	165
8.3.	Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta .....	171
8.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	187
8.5.	Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń .....	205
8.6.	Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji .....	216
8.7.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	221

## **II. CZYNNIKI RYZYKA**

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

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

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

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

### **2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i jego otoczeniem.**

#### **2.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju**

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od poziomu zamożności ludności, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu walut obcych wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących

rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

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

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

#### **2.1.2. Ryzyko związane z wybuchem konfliktu zbrojnego na Ukrainie**

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpiły krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało i w dalszym ciągu ma wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniosła ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabia złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ wystąpienie tego zdarzenia miało znaczący, negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową i może mieć nadal w przyszłości. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie. Podobna sytuacja z konfliktem zbrojnym nie występowała w przeszłości, albo skala oddziaływania innych konfliktów zbrojnych nie miała istotnego wpływu na działalność Emitenta i jego Grupy.

#### **2.1.3. Ryzyko utraty płynności finansowej**

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

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

Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

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

#### **2.1.4. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali**

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

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

#### **2.1.5. Ryzyko związane z konkurencją**

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

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



**2.1.6. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali**

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

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

**2.1.7. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich**

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Na długość projektu deweloperskiego mogą mieć wpływ w szczególności następujące zdarzenia: (i) bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym etapie realizacji projektu (ii) konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów, (iii) brak dostępu do finansowania, (iv) warunki pogodowe, (v) opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; (vi) opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży (vii) błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym lub związane ze zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. W przypadku wystąpienia któregoś z ww. czynników, może dojść do opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenia jego kosztów, a w skrajnym przypadku do braku możliwości ukończenia inwestycji. Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.

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

**2.1.8. Ryzyko związane ze współpracą z generalnymi wykonawcami**

Emitent współpracuje z generalnymi wykonawcami, którzy są odpowiedzialni za realizację inwestycji wraz z finalizacją projektu oraz uzyskaniem wszelkich zezwoleń niezbędnych do bezpiecznego korzystania z nieruchomości. Kluczowymi kryteriami wyboru głównego wykonawcy są zarówno doświadczenie, profesjonalizm, czy kondycja finansowa kontrahenta, jak również polisa ubezpieczeniowa obejmująca wszelkie ryzyka związane z procesem budowy. Kondycja finansowa generalnego wykonawcy ma wpływ na terminowość przekazania lokali klientom oraz pośrednio na rentowność wypracowaną przez Emitenta.

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



**2.1.9. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

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

**2.1.10. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze**

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Spółce posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Emitenta.

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

**2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami****2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

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

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu

odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

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

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

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

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

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

#### **2.2.2. Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o WIBOR lub wskaźnik referencyjny, który go zastąpi, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Dnia

Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wartości wskaźnika WIBOR lub zmiana wskaźnika WIBOR na jego zamiennik określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość WIBOR lub nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności 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. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. 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.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła 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 SA 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 obligacje 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 stawka WIBOR przestanie być publikowana. 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.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 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 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na

konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku, przy czym niezmienione pozostaje wdrożenie przez uczestników rynku nowej oferty produktów finansowych stosujących indeks WIRON, które planowane jest na lata 2023 i 2024. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku.

Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Inwestora, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku zastąpienia wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym, niewykluczone jest, że wskaźnik taki może być mniej korzystny niż WIBOR.

Istotność powyższego czynnika ryzyka dla Inwestorów określa się jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia może w konsekwencji wpłynąć na zmianę rentowności Obligacji. Prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka dla Inwestorów określa się jako wysokie.

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

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz

Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

#### **2.2.4. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń**

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

#### **2.2.5. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta**

Na zasadach opisanych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

#### **2.2.6. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy**

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

#### **2.2.7. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym**

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

## **2.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym oraz z notowaniem obligacji Emitenta na rynku ASO Catalyst**

### **2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

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, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja 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 w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, 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.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie 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. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 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.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego



Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie 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 zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### **2.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie 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. 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, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 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 ASO,

- 4) skutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) skutek 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.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 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.

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

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.

### **2.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności**

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

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



**2.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW**

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu 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 GPW, 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 nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

**2.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF**

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja 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;
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
  - w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
  - karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;

- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – 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,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

#### **2.4. Inne ryzyka**

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

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

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

W imieniu Emitenta:



Signed by /  
Podpisano przez:  
Tomasz Malewski  
Date / Data:  
2024-06-27  
16:18



Signed by /  
Podpisano przez:

Krzysztof  
Zbigniew  
Suszkiewicz

Date / Data: 2024-  
06-27 16:26

**3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy**

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

Piotr Marcin  
Jankowski

Elektronicznie  
podpisany przez Piotr  
Marcin Jankowski  
Data: 2024.06.27  
15:59:01 +02'00'

Radosław  
Krzyżak

Elektronicznie  
podpisany przez  
Radosław Krzyżak  
Data: 2024.06.27  
14:12:06 +02'00'

#### IV. DANE O OBLIGACJACH

##### 4.1. Cele emisji

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

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej [www.artlocum.pl](http://www.artlocum.pl).

##### 4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

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

Emisje obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 listopada 2023 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji;
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 3 listopada 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,
- Uchwały Rady Nadzorczej nr 12/2023 z dnia 30 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi.

##### 4.2.1. Program emisji Obligacji

Obligacje są emitowane w ramach pierwszego programu emisji obligacji Emitenta, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40 mln PLN z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie.

Obligacje serii A są pierwszą emisją obligacji w ramach Programu. Dotychczas Emitent nie wyemitował obligacji w ramach Programu.

##### 4.3. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych.

##### 4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

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

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

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 22 listopada 2023 roku do 5 grudnia 2023 roku
Data przydziału Obligacji	12 grudnia 2023 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 20 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	45%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	20 000 (dwadzieścia tysięcy)
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	129
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	129
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 4528 Obligacji na rzecz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. (Autoryzowany Doradca)
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty wyniosły 477 866,5 PLN. Na koszty emisji składają się koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty oraz koszty przygotowania niniejszego dokumentu.
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	W początkowym ujęciu Koszty Emisji korygują wartość zobowiązania finansowego z tytułu wyemitowanych obligacji. Następnie, przez okres na jaki obligacje zostały wyemitowane Koszty Emisji przenoszone są sukcesywnie do rachunku zysków i strat jako koszty finansowe bądź zwiększają wartość aktywów (zapasów) jako koszty finansowania zewnętrznego - z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej

Zostało skierowanych 85 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 144 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego. Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 0 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego.

#### **4.6. Wykup Obligacji**

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **11 grudnia 2026 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

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

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

##### **4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

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

##### **4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta**

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji) w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 8.4 Dokumentu Informacyjnego).

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

#### **4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji**

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 8.4 Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,

- punkt 17 Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji.

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

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

Marża wynosi **4,8%** (cztery procent 80 /100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.3 Warunków Emisji (pkt. 8.4 Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	11 marca 2024	6 marca 2024
2.	11 marca 2024	11 czerwca 2024	6 czerwca 2024
3.	11 czerwca 2024	11 września 2024	6 września 2024
4.	11 września 2024	11 grudnia 2024	6 grudnia 2024
5.	11 grudnia 2024	11 marca 2025	6 marca 2025
6.	11 marca 2025	11 czerwca 2025	6 czerwca 2025
7.	11 czerwca 2025	11 września 2025	8 września 2025
8.	11 września 2025	11 grudnia 2025	8 grudnia 2025
9.	11 grudnia 2025	11 marca 2026	6 marca 2026
10.	11 marca 2026	11 czerwca 2026	8 czerwca 2026
11.	11 czerwca 2026	11 września 2026	8 września 2026
12.	11 września 2026	11 grudnia 2026	8 grudnia 2026

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

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone.

Zabezpieczeniem Obligacji jest Hipoteka na Nieruchomości („**Hipoteka**”), która została ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 % (sto pięćdziesiąt %) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym:

- a) Hipoteka została ustanowiona na:

„**Nieruchomości**”, która oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu, przy ul. Wieruszowskiej będącą w użytkowaniu wieczystym Emitenta, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO1P/00038097/5;



Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 12 października 2023 r. wynosi 70 539 000 PLN (siedemdziesiąt milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy);

- b) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki z dnia 7 grudnia 2023 r. (Rep. A nr 2760/2023), dłużnik hipoteczny złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).
- c) Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Hipoteka na Nieruchomości została wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
- d) Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- e) Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją ZRiD lub inną decyzją wywłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem postawień wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji.

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

W dniu 9 kwietnia 2024 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	SWK Legal Sebзда – Załuska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni Spółka Partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	SWK Legal Sebзда – Załuska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni Spółka Partnerska
Forma prawna:	spółka partnerska

Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	ul. Księcia Witolda 46/66
Adres:	50-202 Wrocław
Telefon:	+48 71 747 01 50
e-mail:	biuro@swklegal.pl
Numer KRS:	0001013530
REGON:	524225986
NIP:	8982287584

Od 20 listopada 2023 r. do 8 kwietnia 2024 r. funkcję administratora zabezpieczeń pełniła kancelaria łuczyński i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Warszawie.

#### 4.9. Wycena przedmiotu zabezpieczenia obligacji dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Łukasza Woźniaka, który został wybrany przez Emitenta jako podmioty dokonujący wyceny Nieruchomości, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy ich sporządzaniu, a wyceniający spełniają wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji (pkt. 8.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na 70 539 000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych).

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

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 44,7 mln zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 4,4 mln zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 18,0 mln zł
- zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 47,5 mln zł., w tym:

- zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 4,4 mln zł
- zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 18,0 mln zł

- zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta i będzie utrzymywana na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość zobowiązań finansowych 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, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 46 mln zł, nie więcej niż 16 %,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 71 mln zł, nie więcej niż 21 %.

Prognozowana wartość skonsolidowanych zobowiązań Grupy Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Grupę Emitenta i będzie utrzymywana na bezpiecznym poziomie. Szacunkowa (mogąca ulec zmianie) wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych oraz szacowana struktura finansowania Grupy Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta, wyniesie:

- na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpi emisja odpowiednio: nie więcej niż 46 mln zł, nie więcej niż 15 %,
- na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Dnia Emisji odpowiednio : nie więcej niż 71 mln zł, nie więcej niż 20 %

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdanie finansowe za 2022 rok są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.artlocum.pl](http://www.artlocum.pl).

Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu innych dłużnych papierów wartościowych.

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

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

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

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

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Głównej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta,

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

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

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

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

##### Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2587 z późn. zm.) „**Ustawa PDOPr**”.

Dochody uzyskiwane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych. Podatnicy tego podatku zobowiązani są do poprawnego zaklasyfikowania tego rodzaju przychodów do odpowiedniego źródła, tj. ustalenie czy stanowi on przychód z zysków kapitałowych określony w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy o PDOPr czy też, w odniesieniu do określonej art. 7b ust. 2 grupy podmiotów, przychód z innych źródeł.

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać będzie opodatkowaniu według stawki 19% (art. 19 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PDOPr).

##### Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie

miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

#### Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j., Dz.U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.) „**Ustawa PODOFiz**”.

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e (art. 30a ust. 6 Ustawy o PODOFiz). Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PODOFiz.

Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 ww. artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PODOFiz.

Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat.

Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PODOFiz obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

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

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

W takiej sytuacji dla potwierdzenia aktualnych obowiązków płatnika należy skorzystać z usług doradcy podatkowego.

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

### Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PODOFiz, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

### Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o PODOFiz osoby fizyczne, które nie posiadają dla celów podatkowych miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiągniętych na terytorium Polski (tzw. ograniczony obowiązek podatkowy). Za takie natomiast, w myśl art. 3 ust. 2b pkt 5) powołanej ustawy, uważa się dochody z papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających.

W związku z powyższym, zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PODOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego.

W myśl art. 30a ust. 2 Ustawy o PODOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Możliwość zastosowania obniżonej stawki podatku została przewidziana dla nierezydentów dokonujących zbycia papierów wartościowych. Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. Certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Zasady odnoszące się do podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących polskimi nierezydentami przewidziane zostały w art. 21 Ustawy o PDOPr.



Zgodnie z treścią art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, przychodów z odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Powyższe przepisy, w myśl art. 22a oraz art. 21 ust. 2 Ustawy o PDOPr, stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Ponadto, przy spełnieniu warunków określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy o PDOPr, przychody z odsetek mogą skorzystać ze zwolnienia. Zwolnienie to zastrzeżone jest jednak dla spółek powiązanych z emitentem obligacji.

Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla podatników podatku dochodowego od osób prawnych będących nierezydentami określone są szczegółowo w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 ww. artykułu pełnią zasadniczo osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy czym, w myśl art. 26 ust. 2c ww. ustawy w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych obowiązków, o którym mowa w ust. 1, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

#### Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („ustawa o PSD”) podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu.

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

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

Przepisy ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a ww. ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem



od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych.

Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny

– w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

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

#### Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („ustawa o PCC”) podatkowi podlega umowa sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

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

#### Odpowiedzialność płatnika podatku

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

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

**V. DANE O EMITENCIE**

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

Nazwa (firma):	art.Locum Spółka Akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	art.Locum S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Łódź
Adres:	ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@artlocum.pl">biuro@artlocum.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.artlocum.pl">www.artlocum.pl</a>
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	0000291818
REGON:	472370926
NIP:	7251791037
KOD LEI	259400W8T858RST8XO31

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

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

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

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

Spółka powstała 23 sierpnia 2000 roku jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą BRE.locum Sp. z o.o., wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu 3 sierpnia 2001 roku.

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

W dniu 2 listopada 2007 roku spółka art.Locum S.A. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291818.

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

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

**5.6. Krótki opis historii Emitenta**

Spółka art.Locum S.A. („Emitent”) powstała w 2000 roku (pod nazwą BRE.Locum) jako część grupy kapitałowej ówczesnego BRE Banku S.A. Spółka rozwinęła działalność mieszkaniową w największych miastach Polski, zaznaczając swoją obecność w Łodzi, Wrocławiu i Krakowie (od 2000 roku), Warszawie (od 2003 roku), Poznaniu (od 2006 roku) oraz Trójmieście (od 2012 roku).

W 2017 roku, działając wówczas pod nazwą mLocum, Spółka opuściła grupę kapitałową mBanku, wchodząc w skład grupy kapitałowej Archicom, lidera rynku mieszkaniowego we Wrocławiu. W 2021 roku, w wyniku kolejnych zmian własnościowych, jedynymi akcjonariuszami Spółki zostali byli akcjonariusze i twórcy sukcesów spółki Archicom - Dorota Jarodzka-Śródka i Rafał Jarodzki oraz Krzysztof Suskiewicz, który nieprzerwanie od początku istnienia Spółki sprawuje funkcję prezesa zarządu.

Na przestrzeni wieloletniej działalności do 31.12.2023 r. art.Locum zrealizowało 44 inwestycje, przekazując Klientom ponad 5 700 lokali. Grupa na 31.12.2023 r. prowadziła budowę 4 projektów w Łodzi, Poznaniu i Stegnie oraz była w posiadaniu gruntów, które umożliwią wybudowanie w przyszłości ok. 4 tys. lokali (w tym 1 tys. lokali w ramach projektu Karpacka, w którym Grupa posiada 66,3% udziałów) w Łodzi, Poznaniu, Krakowie, Stegnie oraz w Gdańsku.

Jednocześnie informujemy, iż Emitent w dniu 29 sierpnia 2023 r. sporządził plan podziału spółki zgodnie z którym część majątku Emitenta została przeniesiona, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, na nowo zawiązaną spółkę „Wasz Zarządca Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”. Wartość majątku spółki nowo zawiązanej na dzień 31 lipca 2023 r., obliczony metodą aktywów netto w oparciu o sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz rachunek zysów i strat Emitenta, sporządzony na potrzeby podziału, wyniósł 145.995,95 zł.

Z punktu widzenia emisji Obligacji podział, o którym mowa wyżej, nie ma większego znaczenia – zarówno od strony ekonomicznej jak i prawnej.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r. na kapitały własne Emitenta składały się następujące pozycje:

- kapitał podstawowy w wysokości 27 688 000,00 zł dzielący się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda;

kapitał zakładowy wykazywany jest w bilansie w wysokości nominalnej wynikającej ze statutu Spółki, zgodnie z wpisem do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego;

- Zyski z lat ubiegłych 168 858 160,98 zł;
- zysk netto bieżącego okresu w wysokości 9 339 730,74 zł.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

**5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

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

**5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Nie dotyczy z uwagi na swą formę prawną Emitent nie przeprowadził i nie może przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

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

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

**5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej**

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

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu Emitenta	Akcjonariusz Emitenta, posiada 20,01% akcji Emitenta i Członek Zarządu Emitenta.

<b>Tomasz Malewski</b>	Wiceprezes Zarządu	Członek Zarządu Emitenta.
<b>Dorota Jarodzka - Śródka</b>	Członek Rady Nadzorczej	Akcjonariusz Emitenta, posiada 39,995% akcji Emitenta i Członek Rady Nadzorczej Emitenta
<b>Rafał Jarodzki</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Akcjonariusz Emitenta, posiada 39,995% akcji Emitenta i Członek Rady Nadzorczej Emitenta

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

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

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.

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

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

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

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

Spółka art.Locum S.A. („Emitent”) powstała w 2000 roku (pod nazwą BRE.locum) jako część grupy kapitałowej ówczesnego BRE Banku S.A. Spółka rozwinęła działalność mieszkaniową w największych miastach Polski, zaznaczając swoją obecność w Łodzi, Wrocławiu i Krakowie (od 2000 roku), Warszawie (od 2003 roku), Poznaniu (od 2006 roku) oraz Trójmieście (od 2012 roku).

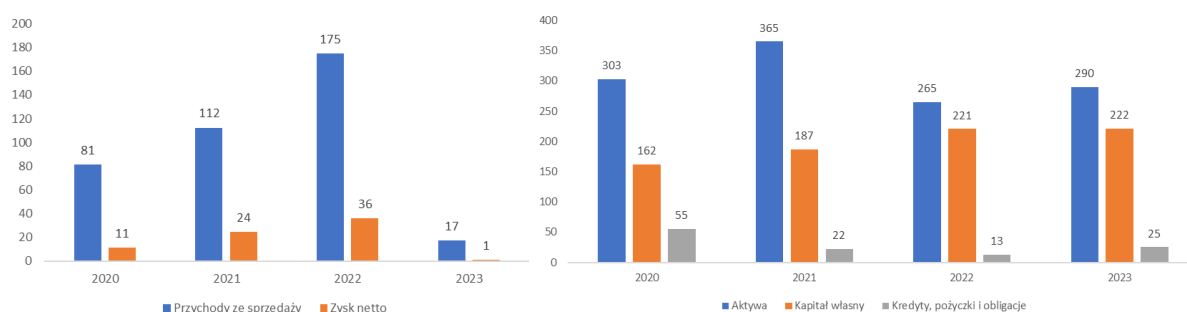
W 2017 roku, działając wówczas pod nazwą mLocum, Spółka opuściła grupę kapitałową mBanku, wchodząc w skład grupy kapitałowej Archicom, lidera rynku mieszkaniowego we Wrocławiu. W 2021 roku, w wyniku kolejnych zmian własnościowych, jedynymi akcjonariuszami Spółki zostali byli akcjonariusze i twórcy sukcesów spółki

Archicom - Dorota Jarodzka-Śródka i Rafał Jarodzki oraz Krzysztof Suskiewicz, który nieprzerwanie od początku istnienia Emitenta pełni funkcję prezesa zarządu.

Na przestrzeni wieloletniej działalności art.Locum zrealizowało 44 inwestycje, przekazując Klientom ponad 5 700 lokali.

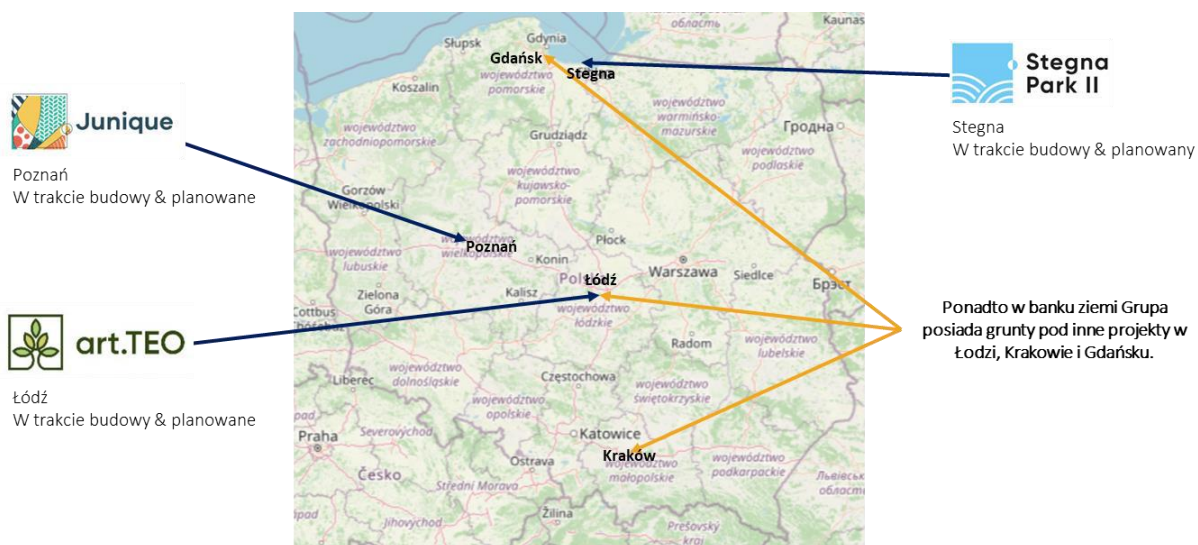
Grupa na 31.12.2023 r. prowadziła budowę 4 projektów w Łodzi, Poznaniu i Steganie oraz była w posiadaniu gruntów, które umożliwią wybudowanie w przyszłości blisko 4 tys. lokali (w tym 1 tys. lokali w ramach projektu Karpacka, w którym Grupa posiada 66,3% udziałów) w Łodzi, Poznaniu, Krakowie, Steganie oraz w Gdańsku.

#### WYNIKI FINANSOWE (w mln zł):



Źródło: Emitent

#### Projekty – lokalizacja



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

#### Projekty - harmonogram

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Rozpoczęcie budowy		
		2024	2025	2026

		% lokali																	
		Liczba sprzedanych																	
		lokalności																	
		na																	
		31.12.2023																	
				1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Stegna Park III B4, B5 (gotowy)	Stegna	48	23%																
Junique IA	Poznań	80	45%																
art.TEO I	Łódź	72	65%																
Stegna Park III B1, B2, B3	Stegna	72	0%*																
art.TEO II	Łódź	87	1%**																
Liczba lokali gotowych i w realizacji do zakończenia w latach				167				0				0							
Pogonowskiego	Łódź	169																	
Junique IB	Poznań	173																	
Odnowiciela I	Łódź	137																	
Mogilska I	Kraków	295																	
Hallera	Gdańsk	76																	
art.TEO III	Łódź	73																	
Łącznie planowane do zakończenia w latach				0				169				754							
Łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach				311				169				754							

\* Sprzedaży jeszcze nie rozpoczęto

\*\* Sprzedaż umowami deweloperskimi rozpoczęto w 4Q 2023 r.

Źródło: Emitent

- Grupa w związku z obserwowanym od 2H2021 r. do 1Q2023 r. spadkiem popytu na mieszkania zwolniła tempo wprowadzania nowych projektów do sprzedaży, czego efektem jest niższa skala kończących budów w 2024 i 2025 r.
- Grupa posiada duży bank ziemi, który daje Spółce możliwość odbudowania oferty i zwiększenia skali prowadzonych budów. W 2024 r. Grupa planuje rozpocząć budowę 6 projektów liczących łącznie ok. 900 lokali, których koniec budowy będzie przypadał na lata 2025-2026.

### Projekty gotowe w sprzedaży i w budowie

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów gotowych w sprzedaży oraz w budowie na dzień 31.12.2023 r.:

		Dane na m <sup>2</sup> PUM							
Projekty w sprzedaży (na dzień 31.12.2023 r.):	Lokalizacja	Zakończenie budowy	PUM (m <sup>2</sup> )	Lokale ogółem	Lokale sprzedane 31.12.2023	Cena netto	Koszt gruntu	Koszt budowy	Marża brutto
Stegna Park (bud. B4, B5)	Stegna	2Q 2023	1 765	48	23%	11 097	839	6 544	38,0%
art.TEO I	Łódź	1Q 2024	3 921	72	65%	8 151	134	5 706	28,3%
Stegna Park (bud. B1, B2, B3)	Stegna	1Q 2024	2 742	72	0%*	11 097	839	6 037	38,0%
Junique IA	Poznań	2Q 2024	4 614	80	345%	9 762	310	8 179	13,0%
art.TEO II	Łódź	4Q 2024	4 660	87	1%**	8 090	137	6 040	23,7%
Suma			17 702	359	18%				

\* Sprzedaży jeszcze nie rozpoczęto

\*\* Sprzedaż umowami deweloperskimi rozpoczęto w 4Q 2023 r.

Źródło: Emitent



Na dzień 31.12.2023 r. Grupa Emitenta był w trakcie sprzedaży 3 projektów deweloperskich w 4 etapach oraz dodatkowo w trakcie budowy 3 budynków w ramach projektu Stegna Park, które nie zostały jeszcze wprowadzone do sprzedaży o łącznej powierzchni ok. 17,7 tys. m<sup>2</sup> i liczbie lokali wynoszącej 359.

Budowa budynków B4 i B5 w ramach inwestycji Stegna Park w Stegnie została ukończona w 3Q23, a budowa budynków B1, B2, B3 została ukończona w 1Q 2024.

Grupa jest w trakcie budowy dwóch pierwszych etapów wieloetapowej inwestycji art.TEO w Łodzi, przy czym budowa pierwszego została ukończona w 1Q24, a budowa drugiego rozpoczęła się we wrześniu 2023 r. Grupa posiada jeszcze bank ziemi pod kilka etapów tej inwestycji.

art.Locum prowadzi również budowę pierwszego etapu projektu Junique w Poznaniu. Budowa tego etapu ma zostać ukończona w 2Q 2024 r. Również w przypadku tej inwestycji Grupa posiada bank ziemi pozwalający na wybudowanie kilku kolejnych etapów.

### Bank ziemi Grupy Emitenta

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów planowanych do realizacji na gruntach posiadanych:

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

					Dane na m <sup>2</sup> PUM				
Projekty planowane	Lokalizacja	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PUM (m <sup>2</sup> )	Lokale ogółem	Cena netto	Koszt budowy	Koszt gruntu	Marża brutto
Pogonowskiego	Łódź	3Q24	2Q26	7 429	169	8 666	6 440	811	16%
Junique IB	Poznań	3Q24	3Q26	9 728	173	9 760	7 979	417	14%
Odnowiciela I	Łódź	3Q24	1Q26	6 959	137	8 714	6 306	1 112	15%
Hallera	Gdańsk	4Q24	2Q26	3 275	76	12 779	7 190	2 964	21%
art.TEO III	Łódź	2Q24	4Q25	3 939	73	8 022	6 264	179	20%
Mogilska I	Kraków	1Q25	4Q26	15 952	295	12 383	7 259	881	34%
Karpacka I-VI*	Łódź	2Q25	3Q33	57 219	1 044	8 600	6 300	547	20%
Port Stegna I-II	Stegna	1Q26	4Q28	11 069	258	11 800	8 500	525	24%
Mogilska II	Kraków	4Q26	2Q28	11 013	199	12 240	7 254	881	33%
Odnowiciela II	Łódź	1Q26	3Q27	5 912	116	8 750	6 334	1 112	15%
Junique II-VII	Poznań	2Q26	2Q36	58 266	1 040	10 000	7 750	718	15%
art.TEO IV-VI	Łódź	4Q25	4Q30	19 321	343	8 000	6 050	400	19%
<b>Suma</b>				<b>210 082</b>	<b>3 923</b>				

\* W projekcie Karpacka Grupa posiada 66,3% udziałów

*Źródło: Emitent*

Na gruntach będących w posiadaniu Emitenta planowana jest budowa blisko 4 000 lokali, z czego nieco ponad 1 000 lokali w projekcie przy ul. Karpackiej w Łodzi\* oraz ok. 400 lokali w projekcie art.TEO (nie licząc I i II etapu będącego już w budowie).

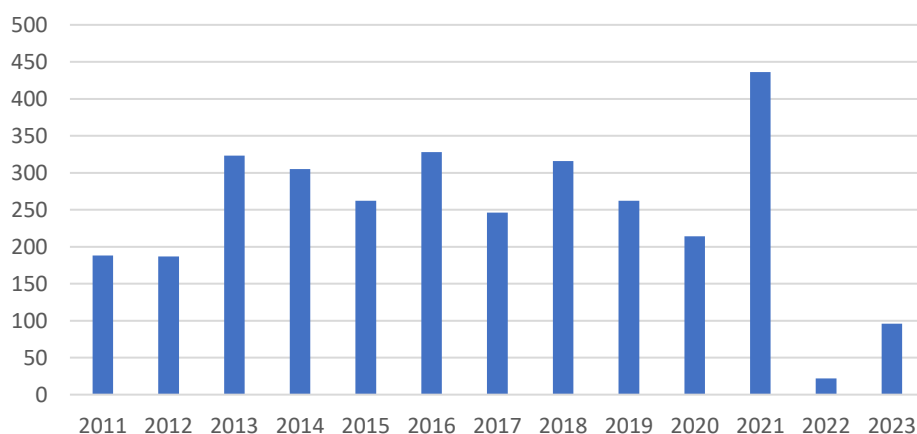
Największy udział w posiadanym banku ziemi mają projekty zlokalizowane w Łodzi, gdzie Emitent planuje wybudować blisko 1 900 lokali, z czego ponad połowę w ramach projektu Karpacka\*.

Duży udział w banku ziemi ma projekt Junique, gdzie Emitent planuje w przyszłości wybudować ok. 1 200 lokali (nie wyliczając etapu IA, który już jest w trakcie budowy).

W Krakowie Grupa posiada bank ziemi pozwalający wybudować ok. 500 lokali w ramach projektu Mogilska.

**Sprzedaż**

Liczba sprzedanych lokali (umowami deweloperskimi i przewstępnymi)

**Źródło: Emitent**

Grupa historycznie sprzedawała ok. 250-300 lokali rocznie.

Rekordową sprzedaż art.Locum odnotowało w 2021 r., kiedy to sprzedaż wyniosła 436 lokali.

Sprzedaż w 2022 r. spadła do poziomu 22 lokali, co związane było z bardzo małą liczbą lokali dostępnych do sprzedaży w tym okresie. Na początku 2022 r. Grupa art.Locum posiadała w swojej ofercie zaledwie 21 lokali (18 mieszkań i 3 apartamenty wakacyjne). W czerwcu 2022 r. oferta zwiększyła się o 80 lokali w projekcie Junique etap IA, a w grudniu o kolejne 72 lokale w projekcie art.TEO etap I.

W 2023 r. Grupa sprzedała 96 lokali, a wzrost sprzedaży w porównaniu do 2022 r. związany był z wyższym popytem obserwowanym na rynku mieszkaniowym i zwiększeniem oferty.

**Wybrane projekty deweloperskie**

Projekty zrealizowane – wybrane przykłady:

6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce

**Przylesie Marcelin - Poznań**


Lokalizacja: Poznań, Grunwald  
 Realizacja: 2008 – 2021  
 Liczba lokali: ok. 1 000 (6 etapów)

**Gardenia - Trójmiasto**


Lokalizacja: Gdynia, Chylonia  
 Realizacja: 2022  
 Liczba lokali: 102 (1 etap)

**Poleskie Ogrody - Łódź**


Lokalizacja: Łódź, Polesie  
 Realizacja: 2020 - 2021  
 Liczba lokali: 206 (2 etapy)

**Tumskie Ogrody - Wrocław**


Lokalizacja: Wrocław, Śródmieście  
 Realizacja: 2014 - 2016  
 Liczba lokali: ok. 290 (2 etapy)

**Nowe Dąbie - Kraków**


Lokalizacja: Kraków, Grzegórzki  
 Realizacja: 2012 - 2015  
 Liczba lokali: ok. 500 (2 etapy)

**Apart. Kochanowskiego - Warszawa**


Lokalizacja: Warszawa, Bielany  
 Realizacja: 2011  
 Liczba lokali: 176 (1 etap)

**Projekty w realizacji:**
**Junique – Poznań**


Projekt Junique powstaje w Poznaniu w dzielnicy Grunwald przy ul. Wieruszowskiej.

Obecnie Grupa jest w trakcie budowy etapu IA liczącego 80 lokali o łącznej powierzchni 4 514 m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy tego etapu planowane jest na 2Q 2024 r. Na 31.12.2023 sprzedanych zostało 45% lokali.

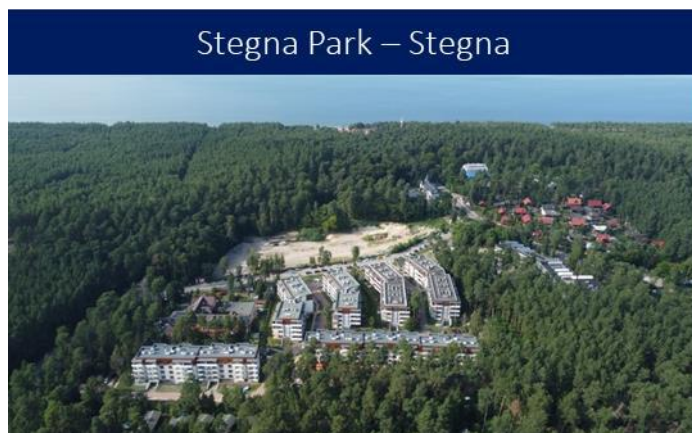
Emitent planuje budowę jeszcze ok. 6 etapów tej inwestycji liczących łącznie ok. 1 200 lokali. Część gruntów przeznaczonych pod kolejne etapy stanowić będzie zabezpieczenie Obligacji.

**Poleskie Ogrody / art.TEO – Łódź**


W dzielnicy Polesie pomiędzy ulicami Rąbieńską i Kaczeńcową Grupa realizuje wieloetapowy projekt mieszkaniowy. Dotychczas wybudowano pierwsze dwa etapy tej inwestycji pod nazwą Poleskie Ogrody liczące łącznie 206 lokali.

Obecnie Grupa jest w trakcie budowy I etapu pod nazwą art.TEO liczącego 72 lokale o łącznej powierzchni 3 921 m<sup>2</sup> oraz II etapu liczącego 87 lokali. Zakończenie budowy I etapu nastąpiło w 1Q 2024 r. Na 31.12.2023 sprzedanych zostało 65% lokali.

Emitent planuje budowę jeszcze 4 etapów tej inwestycji liczących łącznie ok. 400 lokali.



Stegna Park to inwestycja zlokalizowana w nadmorskiej miejscowości Stegna przy ul. Lipowej w odległości ok. 500 m od plaży nad Zatoką Gdańską, na Mierzei Wiślanej.

Dotychczas Grupa zrealizowała budowę kilku budynków liczących łącznie 104 lokale.

**Obecnie Grupa prowadzi sprzedaż budynków B1-B5 liczących łącznie 120 lokali.**

W Stegnie Grupa posiada grunt i pozwolenie na budowę drugiej inwestycji, tj. projekt „Port Stegna”, w ramach którego Grupa planuje budowę dwóch etapów liczących łącznie ok. 260 lokali.

Projekty planowane – wybrane przykłady:

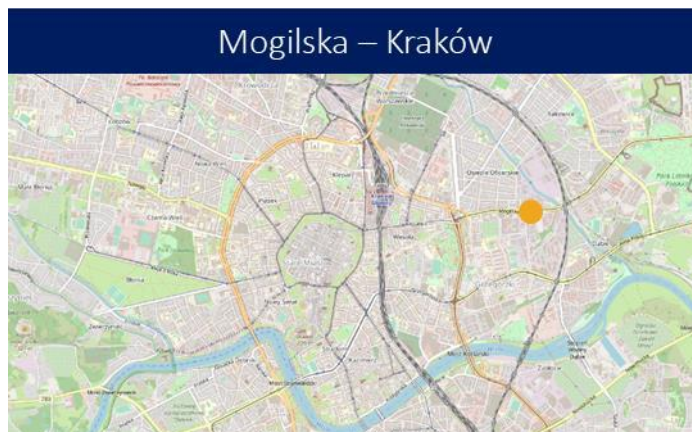


Grupa art.Locum posiada 66,3% udziałów w spółce Karpacka Invest sp. z o.o., która posiada grunt zlokalizowany przy ul. Karpackiej w Łodzi. Nieruchomość była własnością Zakładów Chemicznych „Organika” S.A., która posiada pozostałe udziały w tym projekcie.

W ramach całego projektu Grupa planuje budowę w kilku etapach ponad 1000 lokali o łącznej powierzchni ok. 57,2 tys. m<sup>2</sup>.

Rozpoczęcie pierwszego z nich przewidziano na 2025 r.





Inwestycja przy ul. Mogilskiej w Krakowie będzie realizowana w odległości niecałych 3 km od Rynku Głównego, w bezpośrednim sąsiedztwie punktów handlowo-usługowych, w pobliżu Uniwersytetu Ekonomicznego, Ogrodu Botanicznego Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz centrum handlowo-rozrywkowego Kraków Plaza.

W inwestycji przewiduje się wybudowanie 481 mieszkań i 13 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie budowy I etapu przewidziane jest na rok 2024.

### Otoczenie rynkowe

Strona popytowa:

W 2023 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 23,8 tys. lokali (wzrost o 34% r/r). Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2023 r. (ok. 7 tys.), po czym w 4Q 2023 r. zaobserwowano spadek do 6,1 tys. mieszkań.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2023 r. wyniosła 57,6 tys. (+66% r/r).

W ciągu całego 2023 r. największy wpływ na wzrost liczby transakcji miało uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już w 1H 2023.

Wraz ze wzrostem popytu ceny ofertowe mieszkań w największych aglomeracjach istotnie wzrosły w 2023 r., w zależności od rynku od 14% do prawie 22%.

Pomimo wysokiej sprzedaży lokali, poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat. Wysoki poziom oprocentowania kredytów od 2022 r. spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r. i od tego czasu pozostaje na zbliżonym poziomie.

W 1Q 2024 nastąpiło spowolnienie sprzedaży – rynek pozostaje w zawieszeniu pomiędzy zakończeniem programu dopłat do kredytów hipotecznych, a rozpoczęciem jego nowej, wciąż dyskutowanej, wersji.

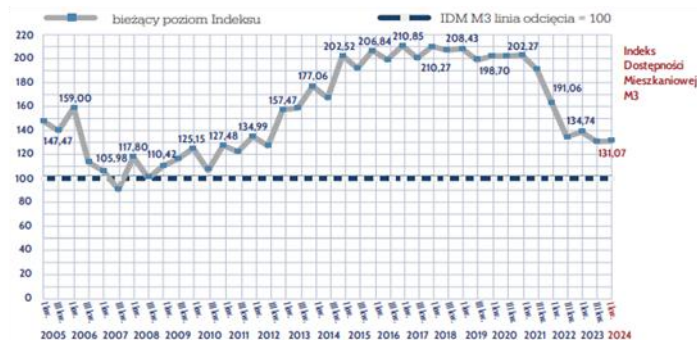
Wg danych JLL w pierwszych 3 miesiącach tego roku na 6 największych rynkach sprzedano 11 tys. mieszkań, czyli o 23% mniej niż w poprzednim kwartale.

### Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

### Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFIN 1/2024

Strona podażowa:

W całym 2023 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 43,1 tys. mieszkań wobec 46,5 tys. mieszkań w 2022 r. oraz 58,2 tys. mieszkań w 2021 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

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

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

I kwartał 2024 r. stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach wprowadzono do sprzedaży 16,7 tys. nowych mieszkań. W związku z faktem, że liczba ta drugi kwartał z rzędu przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych, na koniec marca 2024 r. oferta wzrosła do 42,4 tys. jednostek.

W Krakowie, Trójmieście i Warszawie liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w 1Q 2024 była równa lub bliska liczbie mieszkań sprzedanych. Na pozostałych 3 rynkach liczba wprowadzeń osiągnęła wyraźną przewagę, która wyniosła 86% w Łodzi, 100% we Wrocławiu oraz aż 130% w Poznaniu.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

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

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

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

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

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

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

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



W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku.

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

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

W poniższej tabeli zaprezentowana została struktura zobowiązań finansowych Grupy Emitenta na dzień 31.12.2023 r.

Dłużnik	Wierzyciel	Saldo (w zł)	Termin spłaty	Krótki opis
art.Locum SA	PKO BP	5 655 464,40	31.03.2025	Kredyt inwestorski na budowę Junique I
Obligacje serii A	Obligatariusze	20 000 000,00	11.12.2026	

\* Wartości nominalne

Źródło: Emitent

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 31.12.2023 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

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

Na 31 grudnia 2023 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

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

Nie wystąpiły nietypowe okoliczności lub zdarzenia mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej w 2023 r.

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

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

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

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Krzysztof Suskiewicz- Prezes Zarządu
2. Tomasz Malewski- Wiceprezes Zarządu

Krzysztof Suskiewicz	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu Spółki Emitenta
Termin upływu kadencji	20 maja 2025 r.
Wykształcenie	Politechnika Świętokrzyska w Kielcach, Wydział Budownictwa Lądowego Szkola Główna Handlowa w Warszawie, Studium Podyplomowe Zarządzania Nieruchomościami
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 32 lat zarządza firmami działającymi na rynku nieruchomości zajmującymi się realizacją przedsięwzięć deweloperskich</li> <li>• w latach 1996 – 2000 prezes zarządu, współtwórca firm deweloperskich należących do największych banków w Polsce: Pekao Developement Sp. z o.o. (dawniej PBG Nieruchomości Sp. z o.o.) i PKO Nieruchomości Sp. z o.o.</li> <li>• od momentu powstania w 2000 r., jako prezes zarządu, z sukcesem kieruje działalnością art.Locum S.A. (dawniej: BRE.locum S.A., mLocum S.A., Archicom Polska S.A.)</li> <li>• w latach 2002 – 2003 był Członkiem Rady Nadzorczej Polskiego Związku Firm Deweloperskich, a od 2003 r. Członek Zarządu PZFD</li> <li>• Przewodniczący Rady Nadzorczej Towarzystwa Ubezpieczeń Wzajemnych Bezpieczny Dom w Warszawie w latach 2005 - 2011</li> </ul>
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ART.LOCUM S.A.</u> Prezes Zarządu - nadal</li> <li>• <u>KARPACKA INVEST Sp. z o.o.</u> Członek Zarządu - nadal</li> <li>• <u>ARCHICOM S.A.</u> Członek Zarządu do 19 maja 2021 r.</li> </ul>
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	

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

Tomasz Malewski	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Wiceprezes Zarządu Spółki Emitenta</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	20 maja 2025 r.
<b>Wykształcenie</b>	Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, specjalizacja: Ekonomika i Organizacja Budownictwa i Inwestycji Szkół Główna Handlowa w Warszawie, Katedra Zarządzania w Gospodarce, Studium Podyplomowe Zarządzania Projektami Kursy specjalistyczne z zakresu szacowania nieruchomości i zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych
<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od 26 lat związany zawodowo z rynkiem nieruchomości i realizacją przedsięwzięć deweloperskich</li> <li>• doświadczenie zawodowe zdobywał w firmach deweloperskich Pekao Developement Sp. z o.o. (dawniej PBG Nieruchomości Sp. z o.o.) i PKO Nieruchomości Sp. z o.o. należących do największych banków w Polsce, zajmując się w nich organizowaniem prac i koordynowaniem realizacji projektów deweloperskich, opracowywaniem strategii i kierunków realizacji projektów, sporządzaniem analiz przedsięwzięć deweloperskich, planowaniem ich finansowania i opracowywaniem studium opłacalności projektów nieruchomościowych</li> <li>• od 2000 r. w zespole art.Locum S.A. (dawniej: BRE.locum S.A., mLocum S.A., Archicom Polska S.A.) kierował zespołem realizacji projektów, a od 2008 r. uczestniczy w ciągłym rozwoju i sukcesach firmy pełniąc funkcję wiceprezesa zarządu</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ART.LOCUM S.A. Wiceprezes Zarządu - nadal</li> <li>• KARPACKA INVEST Sp. z o.o. Członek Zarządu - nadal</li> <li>• <a href="#">BDH DEVELOPMENT spółka z o.o.</a> Przewodniczący Rady Nadzorczej od 17 grudnia 2020 r. - nadal</li> </ul>
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	

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

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

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

#### Rada Nadzorcza

Dorota Jarodzka - Śródka	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej Spółki Emitenta
Termin upływu kadencji	20 maja 2025 r.
Wykształcenie	Politechnika Wrocławska Wydział Architektury
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>ponad trzydziestopięcioletnie doświadczenie zdobyte przy projektowaniu i realizacji różnorodnych obiektów budowlanych, m.in. osiedli budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej, rewitalizacji i modernizacji docenione i potwierdzone licznymi nagrodami ministerialnymi oraz branżowymi</li> <li>1986 r. – współzałożycielka Studio Projekt, później Archicom S.A.</li> <li>do 2021 r.- Prezes Zarządu, Grupa Archicom S.A.</li> <li>2011 – 2023 – Przewodnicząca Rady PZFD, Polski Związek Firm Deweloperskich</li> <li>2010 – 2020 Prezes Oddziału Wrocław PZFD, Polski Związek Firm Deweloperskich</li> <li>od 2020 – Honorowa Prezes Oddziału Wrocław PZFD, Polski Związek Firm Deweloperskich</li> <li>od 2018 – Członek Rady Nadzorczej art.Locum S.A. (dawniej: Archicom Polska S.A.)</li> </ul>
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>SRDK STUDIO PROJEKT Sp. z o.o.</u> Prezes Zarządu od 3 stycznia 2022 r. - nadal Wspólnik od 3 stycznia 2022 r. - nadal</li> <li><u>SRDK STUDIO PROJEKT Sp. k.</u> Wspólnik od 22 września 2021 r. do 10 lutego 2022 r.</li> <li><u>DKRA ECHO Sp. z o.o.</u></li> </ul>

nadal pełni funkcje w organach lub  
jest nadal wspólnikiem

Wspólnik od 19 marca 2021 r. do 19 czerwca 2023 r.

- ARCHICOM CONSULTING Sp. z o.o.

Prezes Zarządu od 2 listopada 2020 r. do 17 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 19 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 2 lipca 2021 r.

- DKR FREEDOM Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 29 grudnia 2021 r.

Likwidator od 29 grudnia 2021 r. do 28 lipca 2022 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI RESIDENTIAL Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 3 października 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 18 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 14 lipca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 17 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 21 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM POZNAŃ Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 18 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 10 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 6 sierpnia 2021 r.

- ARCHICOM MARINA 3 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 8 lipca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 11 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 27 września 2021 r.

- SPACE INVESTMENT STRZEGOMSKA 3 OTYŃSKA Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 10 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM GDAŃSK Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 24 lipca 2020 r.

Likwidator od 24 lipca 2020 r. do 12 marca 2021 r.

Prezes Zarządu od 12 marca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM LOFTY PLATINUM 1 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 16 sierpnia 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 4 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 11 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 5 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 7 lipca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 14 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 7 lipca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 12 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 14 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI JN1 Sp. z o.o.

Prezes Zarządu do 2 czerwca 2021 r.

- ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI JN3 Sp. z o.o.

	Prezes Zarządu do 10 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 9 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 11 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI JN2 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 6 sierpnia 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 8 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 14 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM STABŁOWICE Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 14 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM JAGODNO 5 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 10 czerwca 2021 r.
	• <u>SPACE INVESTMENT STRZEGOMSKA 3 KAMIENSKIEGO Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 14 lipca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM RW Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 5 sierpnia 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 7 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 17 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM MARINA 5 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 6 sierpnia 2021 r.
	• <u>ARCHICOM MARINA 4 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 14 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 2 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 17 czerwca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM BYCZYŃSKA 1 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 18 sierpnia 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 6 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 22 lipca 2021 r.
	• <u>BARTOSZOWICE 1 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 6 września 2021 r.
	• <u>TN STABŁOWICE 1 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 26 lipca 2021 r.
	• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 3 Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 14 lipca 2021 r.
	• <u>ART.LOCUM S.A.</u>
	Członek Rady Nadzorczej od 15 stycznia 2018 r. - nadal
	• <u>ALTONA INVESTMENTS Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 23 lipca 2021 r.
	• <u>DKR HOLDING Sp. z o.o. – PROPERTY – Sp. k.</u>
	Wspólnik do 29 kwietnia 2021 r.
	• <u>DKR HOLDING Sp. z o.o.</u>
	Prezes Zarządu do 6 maja 2022 r.

	<p>Wspólnik do 26 lipca 2022 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>DKR ECHO INVESTMENT Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Wspólnik do 24 maja 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>DKR INVEST S.A.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 31 maja 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM S.A.</u></li> </ul> <p>Wiceprezes Zarządu do 19 maja 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 14 lipca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>P16 INOWROCŁAWSKA Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 9 sierpnia 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM FIN Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu od 1 grudnia 2020 r. do 18 czerwca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM RESIDENTIAL Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 6 lipca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>SRDK STUDIO PROJEKT 1 Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 16 lutego 2022 r.</p> <p>Likwidator od 16 lutego 2022 r. do 27 lutego 2023 r.</p> <p>Wspólnik od 11 sierpnia 2021 r. do 27 lutego 2023 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM INVESTMENT Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 10 sierpnia 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM DOBRZYKOWICE PARK Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 2 lipca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM NIERUCHOMOŚCI 20 Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu od 16 listopada 2020 r. do 16 czerwca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM JAGODNO Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Likwidator od 1 kwietnia 2019 r. do 8 marca 2021 r.</p> <p>Prezes Zarządu od 8 marca 2021 r. do 17 czerwca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 5 sierpnia 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>ARCHICOM CADENZA HALLERA Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 8 lipca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>STRZEGOMSKA NOWA Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Wiceprezes Zarządu do 3 lutego 2021 r.</p> <p>Prezes Zarządu od 3 lutego 2021 r. do 18 czerwca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>AD MANAGEMENT Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Prezes Zarządu do 28 czerwca 2021 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>FOOD4FUTURE TECHNOLOGIES Sp. z o.o.</u></li> </ul> <p>Wspólnik od 15 lutego 2022 r.</p>
Spółki prawa handlowego, w których w okresie ostatnich 5 lat pełniła	<p>Pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcję likwidatora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>DKR FREEDOM Sp. z o.o.</u></li> </ul>



funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Likwidator od 29 grudnia 2021 r. do 28 lipca 2022 r.

spółka wykreślona z KRS

- [ARCHICOM GDAŃSK Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 24 lipca 2020 r. do 12 marca 2021 r. – przerwana likwidacja

- [ARCHICOM BYCZYŃSKA Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 22 lutego 2019 r. do 9 stycznia 2020 r.

spółka wykreślona z KRS

- [SRDK STUDIO PROJEKT 1 Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 16 lutego 2022 r. do 27 lutego 2023 r.

spółka wykreślona z KRS

- [ARCHICOM MARINA 1 Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 25 lutego 2019 r. do 4 grudnia 2019 r.

spółka wykreślona z KRS

- [ARCHICOM DOBRZYKOWICE PARK Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 5 czerwca 2019 r. – przerwana likwidacja

- [SPACE INVESTMENT STRZEGOMSKA 3 Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 28 lutego 2019 r. do 29 stycznia 2020 r.

spółka wykreślona z KRS

- [ARCHICOM JAGODNO Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 1 kwietnia 2019 r. do 8 marca 2021 r. – przerwana likwidacja

- [ARCHICOM MARINA Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 26 lutego 2019 r. do 5 grudnia 2019 r.

spółka wykreślona z KRS

- [SPACE INVESTMENT STRZEGOMSKA 2 Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 20 marca 2019 r. do 16 grudnia 2019 r.

spółka wykreślona z KRS

- [TN STABŁOWICE Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 5 marca 2019 r. do 20 grudnia 2019 r.

spółka wykreślona z KRS

- [BARTOSZOWICE Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 28 lutego 2019 r. do 11 lutego 2020 r.

spółka wykreślona z KRS

- [ARCHICOM LOFTY PLATINUM Sp. z o.o.](#)

Likwidator od 28 maja 2019 r. do 2 stycznia 2020 r.

spółka wykreślona z KRS

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

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

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

#### Piotr Cyburt

Zajmowane stanowisko	Pierwszy Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Emitenta
Termin upływu kadencji	20 maja 2025 r.
Wykształcenie	Doktor nauk ekonomicznych, absolwent Szkoły Głównej Handlowej, Wydziału Handlu Zagranicznego, stypendysta Uniwersytetu Georgetown w Waszyngtonie oraz Uniwersytetu Harvarda.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• od ponad 30 lat związany z bankowością i finansowaniem rynku nieruchomości</li> <li>• doświadczenie zdobywał w największych instytucjach finansowych na rynku polskim</li> <li>• w 1999 r. współtworzył mBank Hipoteczny S.A., którym kierował ponad 23 lata</li> <li>• wieloletni Członek Rady Związku Banków Polskich, Rady Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Rady Fundacji Ronalda McDonalda, a także rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego</li> <li>• od stycznia 2018 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej art.Locum S.A. (dawniej: BRE.locum S.A., mLocum S.A., Archicom Polska S.A.)</li> </ul>
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• POZNAŃSKA KORPORACJA BUDOWLANA PEKABEX S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• BDH DEVELOPMENT spółka z o.o. Członek Rady Nadzorczej do 28 stycznia 2021 r.</li> <li>• HOCHTIEF POLSKA S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• ART.LOCUM S.A. Pierwszy Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• MBANK HIPOTECZNY S.A. Prezes Zarządu do 6 czerwca 2022 r.</li> </ul>

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.

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

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

Rafał Jarodzki	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Emitenta</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	20 maja 2025 r.
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Akademia Sztuk Pięknych we Wrocławiu – Architektura Wnętrz</li> <li>Certified General Accountants Association of Canada – 3 lata studiów accounting</li> <li>SWPS Uniwersytet Humanistycznospołeczny - Master Class of Management – Psychologia Działań Menadżerskich</li> </ul>
<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kariere zawodową rozpoczął w Kanadzie jako architekt wnętrz oraz, po zdobytym tam wykształceniu, jako doradca podatkowy i księgowy</li> <li>od 1993 r. współtworzył strategię dla marki Archicom, prowadząc początkowo obszar finansów, a następnie marketingu Grupy Archicom, zajmując kluczowe stanowiska w zarządzie Grupy jej spółkach zależnych. Doprowadził do przekształcenia niewielkiej firmy architektoniczno-wykonawczej w wiodącego na rynku dewelopera. Współuczestniczył aktywnie w rozszerzaniu działalności Grupy o realizację mieszkań i biur w systemie deweloperskim</li> <li>od stycznia 2018 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej art.Locum S.A. (dawniej: Archicom Polska S.A.)</li> </ul>
<b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4CORNER 4 Sp. z o.o. Wspólnik od 9 kwietnia 2021 r. – nadal</li> <li>DKRA ECHO Sp. z o.o. Prezes Zarządu od 19 marca 2021 r. do 19 czerwca 2023 r. Wspólnik od 19 marca 2021 r. do 19 czerwca 2023 r.</li> <li>ERERA Sp. z o.o. Prezes Zarządu od 3 marca 2021 r. do 25 stycznia 2022 r. Wspólnik od 3 marca 2021 r. - nadal</li> <li>GWW WROCŁAW INVESTMENTS Sp. z o.o. Sp. K. Wspólnik od 18 listopada 2020 r. do 19 listopada 2020 r.</li> <li>66PIEKARNIA Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej od 20 października 2020 r. - nadal</li> </ul>

	<p>Wspólnik o 20 października 2020 r. - nadal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ART.LOCUM S.A. Przewodniczący Rady Nadzorczej od 15 stycznia 2018 r. - nadal</li> <li>• DKR HOLDING Sp. z o.o. - PROPERTY - Sp. k. Wspólnik do 29 kwietnia 2021 r.</li> <li>• DKR HOLDING Sp. z o.o. - PRZEDSZKOLE - Sp. k.-a. Likwidator do 16 listopada 2020 r.</li> <li>• DKR HOLDING Sp. z o.o. Wspólnik - nadal</li> <li>• ARCHICOM S.A. Członek Rady Nadzorczej do 19 maja 2021 r.</li> <li>• JK INVEST Sp. z o.o. Prezes Zarządu do 25 lutego 2022 r. Likwidator od 25 lutego 2022 r. do 23 sierpnia 2022 r.</li> <li>• DKR ECHO INVESTMENT Sp. z o.o. Prezes Zarządu do 24 maja 2021 r. Wspólnik do 24 maja 2021 r.</li> <li>• ARCHICOM FIN Sp. z o.o. Prezes Zarządu do 1 grudnia 2020 r.</li> <li>• DKR RBC Sp. z o.o. Prezes Zarządu do 20 stycznia 2022 r.</li> <li>• STRZEGOMSKA NOWA Sp. z o.o. Prezes Zarządu do 3 lutego 2021 r.</li> <li>• ART HOTEL Sp. z o.o. Wspólnik - nadal Prezes Zarządu - nadal</li> </ul>
<p><b>Spółki prawa handlowego, w których w okresie ostatnich 5 lat pełniła funkcję osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ARCHICOM HALLERA 2 Sp. z o.o. Sp. k. Likwidator do 28 lutego 2020 r. spółka wykreślona z KRS</li> <li>• JAVIN INVESTMENTS Sp. z o.o. Sp. k. Likwidator do 9 listopada 2018 r. spółka wykreślona z KRS</li> <li>• DKR HOLDING Sp. z o.o. - PRZEDSZKOLE – Sp. k.-a. Likwidator do 16 listopada 2020 r. spółka wykreślona z KRS</li> <li>• JK INVEST Sp. z o.o. Likwidator od 25 lutego 2022 r. do 23 sierpnia 2022 r. spółka wykreślona z KRS</li> <li>• ARCHICOM BYCZYŃSKA Sp. z o.o. Likwidator od 22 lutego 2019 r. do 9 stycznia 2020 r. spółka wykreślona z KRS</li> <li>• ARCHICOM PROPERTY Sp. z o.o.</li> </ul>

	<p>Likwidator do 29 listopada 2018 r. spółka wykreślona z KRS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ARCHICOM DOBRZYKOWICE PARK Sp. z o.o. Likwidator od 5 czerwca 2019 r. – przerwana likwidacja</li><li>• ARCHICOM JAGODNO Sp. z o.o. Likwidator od 1 kwietnia 2019 r. do 5 listopada 2020 r. – przerwana likwidacja</li><li>• <a href="#">SPACE INVESTMENT STRZEGOMSKA 2 Sp. z o.o.</a> Likwidator od 20 marca 2019 r. do 16 grudnia 2019 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• ARCHICOM MARINA 1 Sp. z o.o. Likwidator od 25 lutego 2019 r. do 4 grudnia 2019 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• TN STABŁOWICE Sp. z o.o. Likwidator od 5 marca 2019 r. do 20 grudnia 2019 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• ARCHICOM MARINA Sp. z o.o. Likwidator od 26 lutego 2019 r. do 5 grudnia 2019 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• <a href="#">SPACE INVESTMENT STRZEGOMSKA 3 Sp. z o.o.</a> Likwidator od 28 lutego 2019 r. do 29 stycznia 2020 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• ARCHICOM MARINA 2 Sp. z o.o. Likwidator od 12 kwietnia 2019 r. do 17 grudnia 2019 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• BARTOSZOWICE Sp. z o.o. Likwidator od 28 lutego 2019 r. do 11 lutego 2020 r. spółka wykreślona z KRS</li><li>• <a href="#">ARCHICOM LOFTY PLATINUM Sp. z o.o.</a> Likwidator od 28 maja 2019 r. do 2 stycznia 2020 r. spółka wykreślona z KRS</li></ul>
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Monika Powroźnik	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej Spółki Emitenta
Termin upływu kadencji	20 maja 2025 r.
Wykształcenie	Absolwentka Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Wydziału Zarządzania, o specjalności inwestycje kapitałowe i strategię finansowe przedsiębiorstw
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• na początku pracy zawodowej związana z doradztwem inwestycyjnym</li> <li>• obecnie od ponad 18 lat związana z bankowością i nadzorem właścicielskim, gdzie odpowiada za monitorowanie działalności spółek, transakcje M&amp;A, a także przygotowywanie planów restrukturyzacyjnych i naprawczych</li> <li>• wieloletnia członkini rad nadzorczych wielu spółek prawa handlowego</li> <li>• od maja 2017 r. Członek Rady Nadzorczej art.Locum S.A. (dawniej: mLocum S.A., Archicom Polska S.A.)</li> </ul>
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MTOWARZYSTWO FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH S.A. Członek Rady Nadzorczej od 8 kwietnia 2021 r. - nadal</li> <li>• DIGITAL TEAMMATES S.A. Członek Rady Nadzorczej od 5 maja 2021 r. do 26 października 2021 r.</li> <li>• MERCURY FINANCIAL S.A. Członek Rady Nadzorczej od 21 października 2020 r. do 26 lutego 2021 r.</li> <li>• MELEMENTS S.A. Członek Rady Nadzorczej do 31 maja 2023 r.</li> <li>• DIGITAL OPERATIONS S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• BDH DEVELOPMENT Sp. z o.o. Prezes Zarządu do 17.12.2020 r.</li> <li>• ART.LOCUM S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• MINVESTMENT BANKING S.A. Członek Rady Nadzorczej do 23 marca 2022 r.</li> <li>• BRE PROPERTY PARTNER Sp. z o.o. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• MFAKTORING S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• MFINANSE S.A. Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej - nadal</li> </ul>

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

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

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

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

Tomasz Łuczyński	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	<b>Drugi Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Emitenta</b>
<b>Termin upływu kadencji</b>	20 maja 2025 r.
<b>Wykształcenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukończył aplikację radcowską w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie, gdzie uzyskał tytuł radcy prawnego.</li> <li>• Ukończył z wyróżnieniem studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie uzyskał tytuł magistra prawa i administracji.</li> <li>• Ukończył studia na Wydziale Lingwistyki Stosowanej Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie uzyskał tytuł magistra języka niemieckiego i języka angielskiego.</li> <li>• Ukończył kurs w Centrum Prawa Niemieckiego i Prawa Europejskiego powstałym dzięki współpracy Uniwersytetu w Bonn i Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie uzyskał świadectwo ukończenia studiów prawa niemieckiego i prawa europejskiego.</li> <li>• Ukończył z wyróżnieniem kurs w Brytyjskim Centrum Prawa Angielskiego i Prawa Europejskiego powstałym dzięki współpracy Uniwersytetu w Cambridge i Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie uzyskał świadectwo ukończenia studiów prawa angielskiego i prawa europejskiego.</li> <li>• Ukończył kurs w Centrum Prawa Francuskiego i Prawa Europejskiego powstałym dzięki współpracy Uniwersytetu w Poitiers i Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie uzyskał świadectwo ukończenia studiów prawa francuskiego i prawa europejskiego.</li> </ul>
<b>Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozpoczął karierę zawodową od prac nad projektem emisyjnym ówczesnego pracodawcy, który w 1999 roku</li> </ul>



	<p>zadebiutował na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontynuował karierę zawodową w międzynarodowej renomowanej kancelarii prawniczej oraz w wiodącym banku inwestycyjnym w Polsce.</li> <li>• Uzyskał Certyfikat Doradcy w Alternatywnym Systemie Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li> <li>• Doradzał przy wielu znaczących transakcjach na polskim rynku kapitałowym oraz prowadził znane w Polsce postępowania sądowe i administracyjne o charakterze precedensowym szeroko komentowane w kręgach biznesowych.</li> <li>• Zdobył bogate doświadczenie biznesowe jako członek rad nadzorczych, w tym w następujących spółkach publicznych notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie: Optimus S.A., Vistula S.A., PKM Duda S.A., Pepees S.A., Unimil S.A., Foksal NFI S.A., Rubicon Partners S.A. oraz w następujących firmach inwestycyjnych: Opoka TFI S.A., Amathus TFI S.A., Dom Maklerski Navigator S.A.</li> <li>• W okresie maj 2008 – wrzesień 2009 r. oraz od stycznia 2018 r. Członek i Drugi Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej art.Locum S.A. (dawniej: BRE.locum S.A., mLocum S.A., Archicom Polska S.A.).</li> <li>• Uczestniczył w pracach nad projektem ustawy o zmianie ustawy o nadzorze nad rynkiem finansowym oraz niektórych innych ustaw.</li> <li>• Prowadzi zajęcia dla aplikantów radcowskich w Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Warszawie z zakresu prawa spółek handlowych.</li> <li>• Ma dorobek naukowy w postaci publikacji naukowych w „Przeglądzie Prawa Handlowego”, „Monitorze Prawa Handlowego”, „Monitorze Prawniczym”, „Glosa Prawo Gospodarcze i Orzeczeniach i Komentarzach”.</li> </ul>
<p><b>Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KANCELARIA MEDIUS S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• POLMET RECYKLING S.A. Członek Rady Nadzorczej - nadal</li> <li>• RUBICON PARTNERS CORPORATE FINANCE S.A. Członek Rady Nadzorczej do 10 listopada 2021 r.</li> <li>• ART.LOCUM S.A. Drugi Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej - nadal</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY Sp. k. – nadal Komplementariusz (wspólnik zarządzający) w kancelarii prawniczej</li> </ul>
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

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

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

Struktura akcjonariuszy Emitenta na koniec 2023 roku:

Akcjonariusz	Liczba Akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
Dorota Jarodzka-Śródka	11 073 500	11 073 500,00 zł	39,995%
Rafał Jarodzki	11 073 500	11 073 500,00 zł	39,995%
Krzysztof Suskiewicz	5 541 000	5 541 000,00	20,01%

Pani Dorota Jarodzka-Śródka wraz z mężem oraz Rafał Jarodzki byli współzałożycielami i głównymi akcjonariuszami spółki Archicom S.A. W 2021 r. 66% akcji Archicom S.A. (w tym akcje posiadane przez akcjonariuszy Emitenta) zostało sprzedanych do Echo Investment S.A. za 425 mln zł. Archicom S.A. powstał na bazie biura architektonicznego o nazwie Studio Projekt, które w 1986 r. zostało założone przez Panią Dorotę Jarodzką-Śródkę oraz jej męża. Na moment sprzedaży do Echo Investment S.A. Archicom S.A. był liderem wrocławskiego rynku deweloperskiego, osiągając w 2019 r. poziom sprzedaży blisko 1,5 tys. mieszkań. Równolegle do sprzedaży posiadanych akcji w Archicom S.A. Pani Dorota Jarodzka-Śródka oraz Rafał Jarodzki zdecydowali się na odkup od tej spółki łącznie blisko 80% akcji w spółce Archicom Polska S.A. (wcześniej mLocum S.A.), a obecnie działającej pod nazwą art.Locum S.A. (Emitent).

Pozostałe 20,01% akcji Emitenta jest własnością Pana Krzysztofa Suskiewicza, który nieprzerwanie od początku istnienia art.Locum S.A. pełni funkcję prezesa zarządu (wcześniej Archicom Polska S.A., a wcześniej mLocum S.A. i BRE.Locum S.A.).

---

**VI. INFORMACJE DODATKOWE**

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

**VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA****Oświadczenia Zarządu****Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

Niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi naszą Spółkę, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności emitenta zawiera prawdziwy obraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

**Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego**

Niniejszym oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

**W imieniu Emitenta:**

Signed by /  
Podpisano przez:  
Tomasz Malewski  
Date / Data:  
2024-06-27  
16:18



Signed by /  
Podpisano przez:

Krzysztof  
Zbigniew  
Susiewicz

Date / Data: 2024-  
06-27 16:26



**Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
według Międzynarodowych Standardów  
Sprawozdawczości Finansowej  
za rok zakończony 31 grudnia 2023**

**Łódź, dnia 14 maja 2024 roku**

**Spis treści skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	3
Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	4
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	4
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające .....	6
1. Informacje ogólne.....	6
2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	7
3. Istotne zasady rachunkowości .....	7
3.1. Zasady konsolidacji .....	7
3.2. Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu .....	8
3.3. Ustalanie wartości godziwej.....	8
3.4. Waluta funkcjonalna, waluta prezentacyjna i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych .....	8
3.5. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne .....	9
3.6. Nieruchomości inwestycyjne .....	9
3.7. Prawa wieczystego użytkowania gruntów .....	10
3.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych .....	10
3.9. Pożyczki udzielone .....	10
3.10. Instrumenty finansowe .....	10
3.11. Zapasy .....	12
3.12. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	12
3.13. Rozliczenia międzyokresowe czynne .....	13
3.14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	13
3.15. Kapitały własne .....	13
3.16. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji.....	13
3.17. Koszty finansowania zewnętrznego .....	13
3.18. Przedpłaty otrzymane .....	14
3.19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	14
3.20. Rezerwy.....	14
3.21. Podatek dochodowy bieżący i odroczony .....	15
3.22. Ujmowanie przychodów .....	16
3.23. Leasing .....	18
3.24. Wypłata dywidend .....	18
3.25. Zysk netto na akcję.....	18
3.26. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów.....	19
4. Ważne oszacowania, założenia i osady księgowe.....	20
5. Segmenty operacyjne .....	22
6. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne.....	23
6.1. Rzeczowe aktywa trwałe.....	23
6.2. Wartości niematerialne.....	23
7. Nieruchomości inwestycyjne .....	24
8. Pożyczki udzielone .....	24

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

1

9. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe .....	25
10. Zapasy .....	25
11. Należności handlowe oraz pozostałe należności .....	26
12. Rozliczenia międzyokresowe .....	26
13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	26
14. Kapitał podstawowy .....	27
15. Zyski zatrzymane i dywidendy .....	27
16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne .....	27
16.1. Kredyty .....	27
16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji .....	29
17. Zobowiązania z tytułu leasingu .....	30
18. Przedpłaty otrzymane .....	30
19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych .....	30
20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania .....	31
21. Rezerwa na świadczenia emerytalne .....	31
22. Pozostałe rezerwy .....	31
23. Odroczone podatek dochodowy .....	32
24. Przychody ze sprzedaży .....	33
25. Koszty według rodzaju .....	33
26. Koszty świadczeń pracowniczych .....	34
27. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne .....	34
28. Przychody finansowe .....	35
29. Koszty finansowe .....	35
30. Podatek dochodowy .....	35
30.1. Obciążenie podatkowe .....	35
30.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej .....	35
31. Zysk na jedną akcję .....	36
32. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej .....	36
33. Instrumenty finansowe .....	36
34. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych .....	37
34.1. Ryzyko rynkowe .....	37
34.2. Ryzyko kredytowe .....	38
34.3. Ryzyko płynności .....	39
35. Zarządzanie kapitałem .....	40
36. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	40
37. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych .....	41
38. Zobowiązania warunkowe .....	41
39. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Grupy .....	41
40. Pozostałe informacje .....	42
41. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	42

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia	Nota	2023	2022
<b>AKTYWA</b>			
<i>Aktywa trwałe</i>			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1	2 007 217,97	1 959 436,48
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		294 183,86	333 260,40
Nieruchomości inwestycyjne	7	41 095 000,00	40 385 779,00
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 326 000,00	2 525 000,00
Wartości niematerialne	6.2	-	22 210,00
		<b>43 102 217,97</b>	<b>42 367 425,48</b>
<i>Aktywa obrotowe</i>			
Zapasy	10	220 290 702,57	164 872 633,64
<i>w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>		2 876 740,79	3 221 469,65
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11	3 607 487,01	5 768 643,52
Rozliczenia międzyokresowe	12	183 524,69	66 301,80
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9	-	18 928 074,54
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		59 978,00	33 134,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	23 095 846,87	33 021 037,28
		<b>247 237 539,14</b>	<b>222 689 824,78</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>290 339 757,11</b>	<b>265 057 250,26</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	14	27 688 000,00	27 688 000,00
Zyski zatrzymane	15	183 861 104,70	182 956 271,31
<i>w tym zyski z lat ubiegłych</i>		182 956 271,31	147 075 580,39
<i>w tym zysk netto</i>		904 833,39	35 880 690,92
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki		<b>211 549 104,70</b>	<b>210 644 271,31</b>
Udziały niekontrolujące		10 204 717,83	10 332 422,72
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>221 753 822,53</b>	<b>220 976 694,03</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Kredyty i pożyczki	16.1	5 655 464,40	6 600 000,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	16.2	19 647 285,61	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	4 510 920,57	5 023 857,16
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	4 869 478,73	4 852 172,16
Rezerwa na świadczenia emerytalne	21	162 700,00	262 500,00
Pozostałe rezerwy	22	343 136,79	343 136,79
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	1 885 822,71	1 942 165,70
		<b>37 074 808,81</b>	<b>19 023 831,81</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Kredyty i pożyczki	16.1	-	6 638 985,21
Zobowiązania z tytułu leasingu	17	1 265 576,25	1 182 730,83
Przedpłaty otrzymane	18	19 720 126,46	979 373,06
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	19	1 731 622,60	5 965 467,59
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	20	7 471 107,41	8 459 714,59
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego		105 610,00	3 311,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne	21	101 300,00	18 500,00
Pozostałe rezerwy	22	1 115 783,05	1 808 642,14
		<b>31 511 125,77</b>	<b>25 056 724,42</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>68 585 934,58</b>	<b>44 080 556,23</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>290 339 757,11</b>	<b>265 057 250,26</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Rok zakończony 31 grudnia	Nota	2023	2022
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży	24	17 071 719,44	175 028 622,96
Koszt własny sprzedaży	25	-9 562 216,49	-121 374 274,42
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>		<b>7 509 502,95</b>	<b>53 654 348,54</b>
Koszty sprzedaży i marketingu	25	-3 040 398,49	-2 901 221,51
Koszty ogólnego zarządu	25	-8 087 820,96	-9 196 814,01
Pozostałe przychody operacyjne, netto	27	4 157 981,12	-
Pozostałe koszty operacyjne, netto	27	-	-279 196,65
<b>Zysk operacyjny</b>		<b>539 264,62</b>	<b>41 277 116,37</b>
Przychody finansowe	28	1 126 693,13	2 576 292,66
Koszty finansowe	29	-805 794,24	-761 273,06
Udział w zyskach (stratach) wspólnego przedsięwzięcia		-	-153 341,68
Zysk z okazijnego nabycia jednostki zależnej		-	1 009 424,78
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>860 163,51</b>	<b>43 948 219,07</b>
Podatek dochodowy	30	-83 035,01	-8 092 014,34
<b>Zysk netto</b>		<b>777 128,50</b>	<b>35 856 204,73</b>
<b>Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki</b>		<b>904 833,39</b>	<b>35 880 690,92</b>
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące		-127 704,89	-24 486,19
Podstawowy zysk na jedną akcję przypadający na akcjonariuszy Spółki	31	0,03	1,30

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zysk netto	777 128,50	35 856 204,73
Inne całkowite dochody netto	-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>	<b>777 128,50</b>	<b>35 856 204,73</b>
<b>Całkowite dochody netto przypadające na akcjonariuszy Spółki</b>	<b>904 833,39</b>	<b>35 880 690,92</b>
Całkowite dochody netto przypadające na udziały niekontrolujące	-127 704,89	-24 486,19

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Przypadające na akcjonariuszy art.Locum S.A.			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Razem		
Na dzień 1 stycznia 2023	27 688 000,00	182 956 271,31	210 644 271,31	10 332 422,72	220 976 694,03
Zysk (Strata) netto	-	904 833,39	904 833,39	-127 704,89	<b>777 128,50</b>
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2023</b>	<b>27 688 000,00</b>	<b>183 861 104,70</b>	<b>211 549 104,70</b>	<b>10 204 717,83</b>	<b>221 753 822,53</b>
Na dzień 1 stycznia 2022	27 688 000,00	158 981 420,39	186 669 420,39	-	186 669 420,39
Objęcie kontroli nad jedn. zależną	-	-	-	10 356 908,91	10 356 908,91
Zysk (Strata) netto	-	35 880 690,92	35 880 690,92	-24 486,19	35 856 204,73
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-	-
Dywidendy wypłacone	-	-11 905 840,00	-11 905 840,00	-	-11 905 840,00
<b>Na dzień 31 grudnia 2022</b>	<b>27 688 000,00</b>	<b>182 956 271,31</b>	<b>210 644 271,31</b>	<b>10 332 422,72</b>	<b>220 976 694,03</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rok zakończony 31 grudnia	Nota	2023	2022
<b>Zysk przed opodatkowaniem:</b>		<b>860 163,51</b>	<b>43 948 219,07</b>
<b>Korekty:</b>			
- Amortyzacja	25	166 629,07	220 952,16
- Umorzenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania		944 612,77	841 014,20
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		-3 078 307,00	-124 238,33
- Wynik ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	27	-77 235,77	-
- Przychody finansowe	28	-1 126 693,13	-2 576 292,66
- Koszty finansowe	29	805 794,24	761 273,06
- Udział w (zyskach)/stratach wspólnego przedsięwzięcia		-	153 341,68
- Zysk z okazijnego nabycia jednostki zależnej		-	-1 009 424,78
- Inne korekty		-258 656,17	74 675,01
<b>Zmiany stanu kapitału obrotowego:</b>			
- Zapasy	32	-52 159 994,92	86 201 066,14
- Należności handlowe oraz pozostałe należności		2 094 683,03	1 809 885,13
- Rozliczenia międzyokresowe czynne		-117 222,89	-17 138,12
- Przedpłaty otrzymane		18 740 753,40	-123 557 927,77
- Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych		-4 216 538,42	-2 434 381,47
- Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		-922 133,70	434 220,82
- Rezerwa na świadczenia emerytalne i pozostałe rezerwy		-709 859,09	533 085,45
Odsetki zapłacone		-1 887 188,04	-2 309 007,98
Podatek dochodowy zapłacony		-63 923,00	-8 337 611,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-41 005 116,11</b>	<b>-5 388 289,39</b>
<b>Przepływy z działalności inwestycyjnej:</b>			
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		77 235,77	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	6.1	-13 725,19	-72 564,84
Wydatki netto na inwestycje w jednostkach zależnych		-	-2 514 808,92
Pożyczki udzielone	8	-	-2 000 000,00
Nabycie innych aktywów finansowych (obligacji)		-	-23 531 209,90
Wpływy ze sprzedaży innych aktywów finansowych (obligacji)		18 363 459,90	5 167 750,00
Odsetki otrzymane		1 691 307,77	1 847 003,01
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>20 118 278,25</b>	<b>-21 103 830,65</b>
<b>Przepływy z działalności finansowej:</b>			
Otrzymane kredyty	16.1	23 129 530,65	17 500 000,00
Splata kredytów	16.1	-30 674 066,25	-8 900 000,00
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych (obligacji)	16.2	19 552 633,50	-
Splata zobowiązań z tytułu emisji obligacji	16.2	-	-17 500 000,00
Płatności z tytułu kosztów emisji obligacji		-37 000,00	-28 125,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych		-64 837,68	-109 049,91
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu prawa do użytkowania aktywów		-944 612,77	-841 014,20
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	15	-	-11 905 840,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>10 961 647,45</b>	<b>-21 784 029,11</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-9 925 190,41</b>	<b>-48 276 149,15</b>
Środki pieniężne na początek roku		33 021 037,28	81 297 186,43
Środki pieniężne na koniec roku	13	<b>23 095 846,87</b>	<b>33 021 037,28</b>
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		2 979 269,18	100 409,75

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające****1. Informacje ogólne****Podstawowe informacje o jednostce dominującej**

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. („Grupa art.Locum S.A.”, „Grupa”) jest art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Spółka art.Locum S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291818. Spółce nadano numer statystyczny REGON 472370926 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 7251791037.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, numer 41.10.Z według Polskiej Klasyfikacji Działalności. Inne rodzaje działalności to: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, usługi inżynierskie i doradztwo techniczne, działalność rachunkowo-księgowa.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku w stosunku do art.Locum S.A. nie występuje jednostka dominująca a wszystkie akcje art.Locum S.A. są w posiadaniu osób fizycznych.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Pan Krzysztof Suskiewicz pełniący funkcję Prezesa Zarządu art.Locum S.A.,
- Pan Tomasz Malewski pełniący funkcję Wiceprezesa Zarządu art.Locum S.A.

W ciągu okresu sprawozdawczego i do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki się nie zmienił.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy art.Locum S.A. obejmuje rok zakończony 31 grudnia 2023 oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2022.

**Skład Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w skład Grupy art.Locum S.A. wchodzi Spółka oraz następujące jednostki zależne nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę:

Jednostka zależna, siedziba Numer KRS	Przedmiot działalności	Udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym oraz w prawach głosu na zgromadzeniu wspólników	
		31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000233473	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, PKD 68.10.Z	100%	100%
Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0000802885	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 41.10.Z	66,30%	66,30%
Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 KRS: 0001014990	realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, PKD 41.10.Z	100%	-

5 stycznia 2023 roku art.Locum S.A. utworzyła spółkę celową Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, w której objęła 100 % udziałów i nad którą sprawuje kontrolę. Kapitał zakładowy Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. wynosi 10.000,00 zł, dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy i został pokryty przez art.Locum S.A. wkładem pieniężnym. Przedmiotem podstawowej działalności spółki Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. została objęta niniejszym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy jest nieoznaczony.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE). MSSF UE obejmują standardy i interpretacje przyjęte przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF). Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania MSSF, MSSF różnią się od MSSF UE. W odniesieniu do transakcji występujących w Grupie nie ma różnic pomiędzy MSSF a MSSF UE.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2023 roku. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ujawnione są w notcie 4.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zgodnie z zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego są istotne, jeżeli mogą pojedynczo lub łącznie, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników sprawozdania finansowego Grupy. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz od kombinacji obu tych czynników. Każdą istotną kategorię podobnych pozycji Grupa prezentuje odrębnie. Pozycje odmienne pod względem rodzaju lub funkcji Grupa prezentuje odrębnie, chyba że są one nieistotne.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane w złotych (zł).

## 3. Istotne zasady rachunkowości

Najważniejsze zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione poniżej. Zasady te stosowane były we wszystkich prezentowanych okresach w sposób ciągły. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie dokonała zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

### 3.1. Zasady konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki jako jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek przez nią kontrolowanych (zależnych). Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości. W stosownych przypadkach w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez Grupę.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji od dnia objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą, a przestają być konsolidowane z dniem ustania kontroli.

Jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji wtedy gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę:

- posiada władzę nad daną jednostką,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w daną jednostkę,
- ma możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Spółka weryfikuje fakt sprawowania kontroli nad jednostką, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również są eliminowane, chyba że dowodzą wystąpienia utraty wartości przekazanego składnika aktywów.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 3.2. Inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu

Grupa ujmuje i rozlicza inwestycję we wspólnym przedsięwzięciu metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycja we wspólnym przedsięwzięciu jest początkowo ujmowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według ceny nabycia, a następnie korygowana o mającą miejsce po dniu nabycia zmianę udziału Grupy w aktywach netto wspólnego przedsięwzięcia.

Wartość firmy dotyczącą wspólnego przedsięwzięcia ujmuje się w wartości bilansowej inwestycji. Nie podlega ona amortyzacji ani nie jest poddawana osobnym testom na utratę wartości.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym wspólnego przedsięwzięcia. Każda zmiana w innych całkowitych dochodach wspólnego przedsięwzięcia jest prezentowana jako część innych całkowitych dochodów Grupy. W przypadku jakiegokolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w kapitale własnym wspólnego przedsięwzięcia, Grupa ujmuje swój udział w tych zmianach, o ile ma to zastosowanie, w skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym.

Jeżeli udział Grupy w stratach wspólnego przedsięwzięcia jest równy albo przekracza wartość udziałów we wspólnym przedsięwzięciu (z uwzględnieniem wszystkich długoterminowych udziałów, które stanowią część inwestycji netto Grupy we wspólnym przedsięwzięciu), Grupa nie ujmuje kolejnych strat, chyba że zaciągnęła zobowiązania lub dokonała płatności w imieniu wspólnego przedsięwzięcia.

Niezrealizowane zyski i straty wynikające z transakcji dokonanych pomiędzy Grupą oraz jej wspólnym przedsięwzięciem podlegają wyłączeniu w stopniu odzwierciedlającym udziały Grupy we wspólnym przedsięwzięciu.

### 3.3. Ustalanie wartości godziwej

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach na głównym lub w przypadku braku głównego na najkorzystniejszym rynku, na dzień wyceny i w aktualnych warunkach rynkowych. Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie ekonomicznym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Na potrzeby ujawnienia informacji na temat wyceny w wartości godziwej Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, których wartość godziwa jest ujawniana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

- poziom 1: notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,
- poziom 2: techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości, jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,
- poziom 3: techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości, jest nieobserwowalny.

Zasady i procedury dotyczące zarówno systematycznego określania wartości godziwej w przypadku np. nieruchomości inwestycyjnych oraz nienotowanych aktywów finansowych jak i wycen jednorazowych np. aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży w działalności zaniechanej określa Zarząd.

### 3.4. Waluta funkcjonalna, waluta prezentacyjna i wycena pozycji wyrażonych w walutach obcych

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w złotych, które są walutą prezentacji Grupy.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych powstające w wyniku rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



**3.5. Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne****Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonego o umorzenie oraz o zakumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia lub koszt wytworzenia pozycji rzeczowych aktywów trwałych obejmuje cenę zakupu powiększoną o wszystkie inne pozwalające się bezpośrednio przyporządkować koszty poniesione w celu dostosowania składnika aktywów do miejsca i stanu, w którym może on funkcjonować oraz o szacunkowe koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów oraz koszty przeprowadzenia renowacji miejsca, w którym się znajdował. W skład ceny nabycia lub kosztu wytworzenia wchodzi również koszt wymiany części składowych maszyn i urządzeń w momencie poniesienia, jeśli spełnione są kryteria rozpoznania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają zysk lub stratę w momencie ich poniesienia.

Grunty posiadają nieograniczony okres użytkowania i nie podlegają amortyzacji. Ujmowanie i wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntów opisano w notce 3.7.

Amortyzację innych środków trwałych nalicza się metodą liniową w celu rozłożenia ich wartości początkowej, pomniejszonej o wartość końcową przez szacowane okresy ich użytkowania, które dla poszczególnych grup środków trwałych wynoszą:

- budynki i budowle, a także będące odrębną własnością lokale	10-40 lat
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego)	5-14 lat
- sprzęt komputerowy	3 lata
- środki transportu	5 lat
- inne środki trwałe	5-7 lat
- inwestycje w obce środki trwałe	10 lat

Amortyzację ujmuje się odpowiednio do funkcji w koszcie własnym sprzedaży, kosztach sprzedaży lub kosztach ogólnego zarządu w rachunku zysków i strat. Amortyzacja składników aktywów zużywanych w procesie wytwarzania zapasów nie podlega rozliczeniu na wytwarzane produkty i ujmowana jest bezpośrednio w wyniku finansowym okresie, w którym naliczono odpisy amortyzacyjne. Wartość końcową oraz okres użytkowania składnika aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmianę ujmuje się jako zmianę wartości szacunkowych. W przypadku gdy wartość bilansowa danego środka trwałego lub ośrodka generującego przepływy pieniężne, do którego należy dany składnik aktywów, przewyższa jego oszacowaną wartość odzyskiwalną, jego wartość bilansową spisyje się natychmiast do poziomu wartości odzyskiwalnej (nota 3.8).

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty z tytułu zbycia środków trwałych ustala się drogą porównania wpływów ze sprzedaży z ich wartością bilansową i ujmuje w rachunku zysków i strat jako pozostałe przychody lub pozostałe koszty operacyjne.

Inwestycje rozpoczęte dotyczą środków trwałych będących w toku budowy lub montażu i są wykazywane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy i przekazania środka trwałego do używania.

**Wartości niematerialne**

Zaliczane do wartości niematerialnych oprogramowanie komputerowe wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o umorzenie i łączną kwotę odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Koszty związane z utrzymaniem oprogramowania, ponoszone w okresach późniejszych, ujmowane są jako koszt okresu w momencie ich poniesienia.

Amortyzacji dokonuje się metodą liniową. Uznaje się, że programy komputerowe są podatne na technologiczną utratę przydatności i w związku z tym przyjmuje się, że ich okres użytkowania wynosi dwa lata.

**3.6. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe nieruchomość inwestycyjna jest wyceniana w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.



W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, które będą wykazywane w wartości godziwej, jakkolwiek różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku w okresie, w którym nastąpiło przeniesienie - analogicznie do sprzedaży zapasów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16, MSSF 16 lub MSR 2, równy jest wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

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

Zyski (straty) ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej zalicza się do pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

### 3.7. Prawa wieczystego użytkowania gruntów

Prawa wieczystego użytkowania gruntów zaliczane do aktywów obrotowych, na których Grupa realizuje inwestycje budowlane stanowią składnik zapasów wyceniany według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub ceny sprzedaży netto (nota 3.11). W momencie sprzedaży ich wartość ujmuje się jako koszt sprzedanych produktów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

### 3.8. Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy.

Strata z tytułu utraty wartości stanowi odpis aktualizujący wartość aktywów, który ujmuje się jako koszt w rachunku zysków i strat w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży tego składnika aktywów lub odpowiednio ośrodka wypracowującego środki pieniężne, lub jego wartości użytkowej, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalną ustala się dla poszczególnych aktywów, chyba że dany składnik aktywów nie generuje samodzielnie wpływów pieniężnych, które są w większości niezależne od generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów.

Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, ma miejsce utrata wartości i dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania odzwierciedlającej bieżące rynkowe oszacowanie wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko typowe dla danego składnika aktywów.

Aktywa, w odniesieniu do których uprzednio stwierdzono utratę wartości, oceniane są na każdy koniec okresu sprawozdawczego pod kątem występowania przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia dokonanego odpisu. Jeśli strata z tytułu utraty wartości ulegnie odwróceniu, wartość netto składnika aktywów (lub jednostki generującej przepływy pieniężne) zwiększana jest do nowej oszacowanej wartości odzyskiwalnej, nie przekraczającej jednak wartości bilansowej tego składnika aktywów jaka byłaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto straty z tytułu utraty wartości składnika aktywów (jednostki generującej przepływy pieniężne). Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości ujmuje się jako przychód w rachunku zysków i strat.

### 3.9. Pożyczki udzielone

Pożyczki udzielone stanowią aktywa finansowe, które wyceniane są według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (nota 3.10).

### 3.10. Instrumenty finansowe

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

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot. Grupa wyłącza ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Aktywa oraz zobowiązania finansowe wyceniane są według zasad przedstawionych poniżej.

#### Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej uiszczonej zapłaty powiększonej o poniesione koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia aktywów finansowych. Dla celów wyceny po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z kategorii:

1. aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
2. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej:
  - a) przez inne całkowite dochody, bądź
  - b) przez wynik finansowy,

w oparciu o dwa kryteria:

- modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych.

#### Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Grupa zalicza dany instrument finansowy do wycenianych w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnia on następujące warunki:

- przyjęty model biznesowy zakłada utrzymanie składnika aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- przepływy pieniężne wynikające z umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych obejmują wyłącznie wypłaty kapitału i odsetek.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują w szczególności pożyczki udzielone, należności handlowe oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9), dłużne papiery wartościowe, środki pieniężne na rachunkach bankowych.

Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wykazywane są według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości. Składnik aktywów finansowych podlega odpisom aktualizującym, jeżeli istnieją obiektywne dowody świadczące o utracie jego wartości. Przesłanki utraty wartości należności handlowych zostały zaprezentowane w notce 3.12.

#### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Składniki aktywów finansowych są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat jeżeli przyjęty model biznesowy zakłada realizację przepływów pieniężnych poprzez sprzedaż aktywów (np. inwestycje w instrumenty kapitałowe).

W odniesieniu do inwestycji w instrumenty kapitałowe nie przeznaczone do obrotu, w momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru aby ujmować późniejsze zmiany wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Składniki aktywów finansowych są wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, o ile Grupa nie wyznaczyła ich do wyceny w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- przyjęty model biznesowy zakłada zarówno utrzymanie składnika aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
- przepływy pieniężne wynikające z umowy dotyczącej danego instrumentu finansowego obejmują wyłącznie wypłaty kapitału i odsetek.

Instrumenty kapitałowe, dla których zastosowano opcję wyceny do wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody pozostają poza zakresem wymogów dotyczących utraty wartości. Wszystkie zyski i straty z tytułu zmiany wartości



godziwej, ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach. Brak jest możliwości reklasifikacji zysków i strat do rachunku wyników w momencie sprzedaży instrumentu. Jedynie dywidendy otrzymywane z tych instrumentów są rozpoznawane w rachunku zysków i strat w momencie ustanowienia prawa do otrzymania płatności.

Standaryzowane transakcje zakupu i sprzedaży aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat i wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody ujmuje się na dzień rozliczenia transakcji, tj. dzień, w którym Grupa dostarcza lub otrzymuje dany składnik aktywów.

#### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się do następujących kategorii:

1. zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, obejmujące w szczególności kredyty i pożyczki otrzymane, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
2. zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, do których zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu (podjęte w celu odkupu w krótkim terminie).

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie ujmuje się początkowo według wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, zobowiązania te wykazuje się według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej). Wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmuje się w rachunku zysków i strat przez okres obowiązywania odnoszących umów metodą efektywnej stopy procentowej. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w rachunku zysków i strat z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Zyski i straty z wyceny zobowiązań finansowych ujmowane są w wyniku finansowym w działalności finansowej.

#### 3.11. Zapasy

Zapasy wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Do kosztu wytworzenia zapasów zalicza się koszty bezpośrednie produkcji, stałe i zmienne pośrednie koszty produkcji oraz koszty finansowania zewnętrznego (nota 3.17), które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu danego składnika. Przypisanie stałych pośrednich kosztów produkcji do kosztów wytworzenia zapasów opiera się na założeniu wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych. Nieprzypisane koszty pośrednie ujmuje się jako koszty okresu, w którym je poniesiono.

Wartość netto możliwa do uzyskania to oszacowana cena sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszona o szacowane koszty dokończenia produkcji i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszelkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce zaliczając do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania zostaje ujęte jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

Koszt składników zapasów, to jest wytworzonych produktów i usług przeznaczonych do realizacji konkretnych przedsięwzięć ustala się z zastosowaniem metody szczegółowej identyfikacji poszczególnych cen nabycia lub kosztów wytworzenia.

#### 3.12. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Należności handlowe ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości.

Należności handlowe podlegają ocenie na każdy dzień bilansowy ze względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości ze względu na ryzyko kredytowe. Znaczące salda należności handlowych podlegają indywidualnej ocenie w przypadku dłużników zalegających z zapłatą lub gdy uzyskano obiektywne dowody, że dłużnik może nie uiścić należności.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa analizuje następujące przesłanki utraty wartości należności handlowych:

- liczba dni przeterminowania kwoty głównej, odsetek lub opłat wynosi powyżej 15 dni,
- uzyskanie informacji o istotnych problemach finansowych dłużnika,
- powzięcie informacji o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości dłużnika, powzięcie informacji o postawieniu dłużnika w stan likwidacji, rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki,
- powzięcie informacji o ogłoszeniu upadłości dłużnika,
- powzięcie informacji o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek dłużnika nie wystarcza lub jedynie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- wypowiedzenie przez Grupę umowy najmu z powodu zaległości w zapłacie czynszu,
- wystąpienie niewykonania zobowiązań z tytułu innych umów.

Dla należności nie podlegających indywidualnej ocenie, Grupa stosuje uproszczone podejście zakładające kalkulację odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla całego okresu życia instrumentu. Szacunki odpisów są dokonywane na zasadzie zbiorowej, dla należności, które są pogrupowane według okresu przeterminowania z uwzględnieniem informacji o faktycznej spłacalności w ostatnich latach.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane na poczet przyszłych dostaw dóbr i usług oraz należności budżetowe z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią odrębną pozycję w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

### 3.13. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych, takie jak:

- nakłady, które w sposób pośredni, poprzez rozliczenie kosztów w czasie przyniosą korzyści ekonomiczne w przyszłości,
- wydatki, które bezpośrednio dotyczą przyszłych korzyści ekonomicznych w postaci przychodów.

W przypadku kosztów pośrednich rozliczenie czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów następuje w ciężar rachunku zysków i strat proporcjonalnie do długości okresu, którego dotyczą, natomiast w przypadku kosztów bezpośrednich rozliczenie następuje w momencie, w którym osiągnięto odpowiadające tym kosztom przychody.

### 3.14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o wysokim stopniu płynności i o pierwotnym terminie wymagalności do trzech miesięcy.

### 3.15. Kapitały własne

Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Spółki obejmuje: kapitał podstawowy oraz zyski zatrzymane.

Kapitał podstawowy obejmuje zarejestrowany kapitał zakładowy wykazywany według wartości nominalnej, zgodnie ze statutem oraz wpisem do rejestru sądowego. Zyski zatrzymane obejmują: wynik finansowy roku bieżącego, odpisy z zysku netto w ciągu roku oraz skumulowany wynik finansowy z lat ubiegłych.

### 3.16. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji ujmują się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne, a następnie wycenia się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku obligacji dyskontowych wszelkie różnice pomiędzy otrzymaną kwotą (pomniejszoną o koszty transakcyjne) a wartością wykupu ujmują się jako koszty odsetek poprzez rozliczenie metodą efektywnej stopy procentowej.

### 3.17. Koszty finansowania zewnętrznego

Dostosowywany składnik aktywów jest to taki składnik aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży.

Koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w związku z budową dostosowywanego składnika aktywów powiększają jego wartość bilansową w okresie wymaganym do ukończenia i przygotowania tego składnika aktywów do używania zgodnie z przeznaczeniem. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w kosztach okresu. Koszty finansowania ponoszone w okresie, w którym nastąpiło zaprzestanie działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do użytkowania lub sprzedaży są kosztami związanymi z utrzymywaniem częściowo przygotowanych aktywów i nie podlegają aktywowaniu.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Kwotę odsetek podlegających aktywowaniu wylicza się według stopy kapitalizacji będącej średnią ważoną stopą wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego stosując następujące zasady:

- Maksymalny poziom odsetek możliwych do skapitalizowania w wartości zapasów wyznacza się jako koszty odsetek od zobowiązania netto będącego różnicą pomiędzy kwotą całości poniesionych nakładów na przedsięwzięcie deweloperskie, a sumą kwot otrzymanych przedpłat od klientów oraz kaucji gwarancyjnych od dostawców robót i usług dotyczących tego przedsięwzięcia.
- W przypadku, gdy maksymalny poziom kosztów finansowych, które mogą być aktywowane jest wyższy aniżeli kwota faktycznie poniesionych kosztów odsetek od zobowiązań z tytułu emisji obligacji, przestrzega się zasady, że aktywowana w danym okresie kwota kosztów finansowania zewnętrznego nie może przekraczać kwoty kosztów, które zostały faktycznie poniesione.

### 3.18. Przedpłaty otrzymane

Przedpłaty otrzymane obejmują kwoty otrzymanych od kontrahentów zaliczek na poczet przyszłej sprzedaży dóbr i usług i stanowią zobowiązania Grupy do wykonania świadczeń w następnych okresach sprawozdawczych. Przedpłaty otrzymane ujemnie się w kwocie otrzymanej zapłaty netto, to znaczy po pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług.

### 3.19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania handlowe ujemnie się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne, a następnie wykazuje się według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie różnice pomiędzy wartością bieżącą zobowiązania a wartością w terminie wymagalności ujemnie się w oczekiwanym okresie do wygaśnięcia zobowiązania w przychodach lub kosztach odsetkowych w rachunku zysków i strat lub koryguje się wartość kosztów finansowania zewnętrznego aktywów (nota 3.17).

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązania krótkoterminowe. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych z terminem wymagalności przekraczającym dwanaście miesięcy od zakończenia okresu sprawozdawczego klasyfikuje się jako zobowiązania długoterminowe.

Zobowiązania, których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe wycenia się według wartości godziwej.

Do rozliczeń międzyokresowych biernych zalicza się zobowiązania z tytułu dostaw towarów i usług, które zostały wykonane, ale nie zostały zafakturowane lub formalnie uzgodnione z dostawcą oraz zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych. Rozwiązanie niewykorzystanych biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów pomniejsza koszty okresu sprawozdawczego.

### 3.20. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Rezerwy tworzy się w szczególności na następujące tytuły:

- udzielone gwarancje obsługi posprzedażowej produktów i wykonanych usług,
- toczące się postępowania sądowe oraz sprawy sporne,
- przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ewentualnego ryzyka związanego z danym zobowiązaniem. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą. Według MSR 19 odprawy emerytalne są programami określonych świadczeń po okresie zatrudnienia. Wartość bieżąca tych zobowiązań na każdy dzień bilansowy jest obliczona na podstawie modelu aktuarialnego metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Naliczone zobowiązania są równe zdyskontowanym płatnościom, które w przyszłości zostaną dokonane, z uwzględnieniem rotacji zatrudnienia i dotyczą okresu do dnia bilansowego. Skutki wyceny rezerwy na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania i aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu, ponieważ ich istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki gospodarczej.

### 3.21. Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Podatek dochodowy za okres sprawozdawczy obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyłączeniem zakresu, w którym odnosi się on bezpośrednio do pozycji ujętych w pozostałych całkowitych dochodach. W tym przypadku podatek również ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach.

#### Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

#### Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.



Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie.

### 3.22. Ujmowanie przychodów

#### Przychody z umów z klientami

Przychody ze sprzedaży rozpoznaje się w taki sposób, aby wskazać transfer towarów lub usług na rzecz klienta w kwocie, która odzwierciedla wysokość wynagrodzenia, którego Grupa spodziewa się w zamian za te towary lub usługi. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioletni model obejmujący następujące kroki:

1. identyfikacja umowy z klientem,
2. identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
3. określenie ceny transakcyjnej,
4. przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
5. ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

#### Identyfikacja umowy z klientem

Grupa ujemuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane,
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane,
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych), oraz
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W działalności deweloperskiej przedmiot realizowanych świadczeń stanowi sprzedaż wytworzonych dóbr, to jest nieruchomości w postaci gotowych lokali mieszkalnych lub użytkowych wraz z przypisanym udziałem w gruncie.

Sprzedaż ta następuje na podstawie zawieranych z klientami umów przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Treścią ekonomiczną umowy jest przeniesienie prawa własności nieruchomości na rzecz klienta co skutkuje uzyskaniem kontroli przez klienta nad nieruchomością.

Grupie przysługuje prawo do wynagrodzenia, tj. do otrzymania ceny. Klientowi przysługuje prawo do otrzymania nabytej nieruchomości na własność a także rękojmią. Istnieje pewność otrzymania wynagrodzenia przez Grupę ponieważ zapłata pełnej ceny przez klienta następuje przed podpisaniem umowy.

#### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy z klientem dokonuje się oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania dobra lub usługi na rzecz klienta (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi. Dobra lub usługi są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W działalności deweloperskiej, w ramach umów przeniesienia własności nieruchomości nie występują wyodrębnione towary lub usługi. Przysługujące klientowi rękojmią jest w istotnym stopniu powiązana z prawem własności nieruchomości i dlatego prawa te stanowią łącznie jedno świadczenie. Rękojmią jest wymagana przepisami prawa i nie stanowi zobowiązania do wykonania świadczenia.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

16



Ustalenie ceny transakcyjnej

Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami sprzedającego będzie mu przysługiwać w zamian za przekazanie dóbr lub usług klientowi. Cena transakcyjna uwzględnia warunki umowy oraz stosowane zwyczajowe praktyki handlowe. W działalności deweloperskiej, cena transakcyjna jest ściśle określona w umowie, przysługuje Grupie w zamian za przeniesienie prawa własności nieruchomości, podlega zapłacie w całości przed zawarciem umowy, jest kwotą stałą, nie zawiera elementów zmiennych oraz nie zawiera elementów długoterminowego finansowania.

Przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. W działalności deweloperskiej, w ramach transakcji Grupa realizuje świadczenia, które nie kwalifikują się do odrębnego ujęcia. Cena transakcyjna przypisana jest do jednego przedmiotu transakcji, tj. prawa własności nieruchomości.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Zgodnie z MSSF 15 przychód powstaje w momencie, gdy kontrola nad towarami lub usługami zostaje objęta przez klienta. Kontrolę definiuje się jako „możliwość bezpośredniego wykorzystania i czerpania zasadniczo wszystkich pozostałych korzyści z danego składnika aktywów”, czyli towaru lub usługi. W zależności od spełnienia określonych warunków przychody są albo rozkładane w czasie w sposób odzwierciedlający wykonanie umowy, albo ujmowane jednorazowo w momencie przeniesienia kontroli nad towarami lub usługami na klienta.

Przychody ze sprzedaży ujmowane przez określony przedział czasu

Przychód podlega ujęciu przez określony przedział czasu, gdy co najmniej jeden z następujących warunków jest spełniony:

- klient otrzymuje i konsumuje korzyści z prac w czasie ich wykonywania przez Grupę,
- prace Grupy przyczyniają się do wytworzenia lub powiększenia aktywów (np. w trakcie prac w toku) w taki sposób, że klient kontroluje te aktywa w momencie ich wytworzenia lub powiększenia,
- prace Grupy nie przyczyniają się do utworzenia aktywów „alternatywnego zastosowania” i Grupa ma prawo do zapłaty za prace wykonane w danym momencie.

Jeśli którekolwiek z powyższych kryteriów są spełnione, Grupa jest zobowiązana rozpoznawać przychody przez określony przedział czasu w taki sposób, który najlepiej odzwierciedla sposób przekazywania towarów lub usług na rzecz klienta.

Przychody ze sprzedaży usług Grupa ujmuje w okresie, w którym świadczono usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej transakcji, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac do całości usług do wykonania.

Przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową przez okres wynajmu w stosunku do obowiązujących umów.

Przychody ze sprzedaży ujmowane na dany moment

Moment, w którym kontrola aktywów została przeniesiona na klienta określają następujące przesłanki:

- Grupa ma bieżące prawo do otrzymania zapłaty za składnik aktywów,
- klient posiada tytuł prawny do składnika aktywów,
- nastąpiło fizyczne przekazanie składnika aktywów na rzecz klienta,
- klient ponosi istotne ryzyko i uzyskuje istotne korzyści wynikające z własności składnika aktywów,
- klient przyjął składnik aktywów.

Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży nieruchomości w momencie przeniesienia prawa własności na podstawie umów zawieranych w formie aktu notarialnego. Do czasu sprzedaży notarialnej Grupa jest właścicielem nieruchomości i w związku z tym wszelkie kwoty uzyskane na poczet transakcji są zatrzymane w zobowiązaniach i prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „przedpłaty otrzymane”.

Z datą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego następuje uzyskanie kontroli przez klienta nad nieruchomością i w związku ze spełnieniem tego kryterium Grupa ujmuje przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej.

Przychody z dywidend ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie nabycia prawa do ich otrzymania.

### 3.23. Leasing

#### Grupa jako leasingobiorca

Zgodnie MSSF 16 „leasing” umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeśli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Przeniesienie prawa do użytkowania ma miejsce wówczas, gdy mamy do czynienia ze zidentyfikowanym składnikiem aktywów, w odniesieniu do którego leasingobiorca ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych i kontroluje wykorzystanie danego składnika aktywów w danym okresie.

#### Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Na dzień rozpoczęcia leasingu ujmuje się składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów wraz z odpowiednim zobowiązaniem z tytułu leasingu ustalonym w wysokości zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie trwania leasingu, za wyjątkiem:

- krótkoterminowych umów leasingowych do 12 miesięcy oraz
- umów leasingowych dotyczących nieistotnych kwotowo składników aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu pomniejszonego o odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i straty z tytułu utraty wartości oraz prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej łącznie z aktywami stanowiącymi własność Grupy. Wszelkie początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy zwiększają kwotę wykazywaną jako składnik aktywów. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane liniowo. Zasady amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych użytkowanych na mocy leasingu są spójne z zasadami stosowanymi przy amortyzacji własnych aktywów Grupy podlegających amortyzacji. Przy braku wystarczającej pewności, że Grupa jako leasingobiorca uzyska tytuł własności przed końcem okresu leasingu, środki trwałe użytkowane na mocy umów leasingu są amortyzowane przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania środka trwałego lub okres leasingu.

#### Zobowiązania z tytułu leasingu

Zobowiązania z tytułu leasingu wycenia się na dzień rozpoczęcia w wartości bieżącej pozostających do zapłaty opłat leasingowych (zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych wynikających z zawartej umowy). Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych stopą dyskontową jest stopa procentowa leasingu, jeżeli możliwe jest jej ustalenie. W przeciwnym razie stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Późniejsza wycena zobowiązania z tytułu leasingu polega na:

- zwiększeniu wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszeniu wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- ponownej ocenie zobowiązania z tytułu leasingu (aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu ujmuje się jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania).

Wydatki związane z wykorzystywaniem aktywów będących przedmiotem leasingu, są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty amortyzacji oraz koszty odsetek z tytułu zobowiązania leasingowego.

#### Grupa jako leasingodawca

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego. Grupa jako leasingodawca prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa oddane w leasing operacyjny zgodnie z charakterem tych aktywów.

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego ujmuje się jako przychód metodą liniową przez okres leasingu. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w związku z negocjacjami i działaniami służącymi doprowadzeniu do zawarcia umowy leasingu operacyjnego zwiększają wartość bilansową przedmiotu leasingu i są ujmowane jako koszty w okresie leasingu na tej samej podstawie co przychody z tytułu leasingu.

Sposób amortyzowania oddanych w leasing operacyjny składników aktywów podlegających amortyzacji jest zgodny z zasadami amortyzacji przyjętymi przez Grupę w odniesieniu do zbliżonych aktywów.

### 3.24. Wypłata dywidend

Płatności dywidend na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie zadeklarowanej dywidendy, która została zatwierdzona przez walne zgromadzenie lecz nie została wypłacona na koniec okresu sprawozdawczego.

### 3.25. Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



**3.26. Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów**

Standardy i interpretacje, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Nowe standardy, zmiany do standardów i interpretacje, które zostały przyjęte przez Unię Europejską, i są obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 Ujawnianie zasad rachunkowości	Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 mają na celu pomóc w podjęciu decyzji, które zasady rachunkowości ujawnić w sprawozdaniach finansowych jednostki. Zamiast znaczących zasad rachunkowości zmiany wprowadzają wymóg ujawniania istotnych informacji o polityce rachunkowości, wraz z wyjaśnieniami i przykładami w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne informacje dotyczące zasad rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku
Zmiana do MSR 8, Definicja szacunków księgowych	Zmiana do MSR 8 wprowadza nową definicję szacunków księgowych. Zgodnie z nową definicją szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniach finansowych, które są objęte niepewnością wyceny. Wprowadzenie definicji szacunków księgowych oraz innych poprawek do MSR 8 ma na celu pomóc jednostkom odróżnić zmiany zasad rachunkowości od zmian w szacunkach księgowych.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy – podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji	Zmiany do MSR 12 wprowadzają wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z tytułu różnic przejściowych także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości. Oznacza to konieczność ujmowania aktywów i rezerwy na podatek odroczony np. gdy różnice przejściowe w równych kwotach występują w przypadku leasingu (odrębna różnica przejściowa od zobowiązania i od prawa do użytkowania) lub w przypadku zobowiązań z tytułu rekultywacji.	1 stycznia 2023 roku
MSSF 17, Kontrakty ubezpieczeniowe	MSSF 17 definiuje nowe podejście do rozpoznawania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów ubezpieczeniowych. Głównym celem MSSF 17 jest zagwarantowanie przejrzystości oraz porównywalności sprawozdań finansowych ubezpieczycieli. MSSF 17 wprowadza szereg istotnych zmian w stosunku do dotychczasowych wymogów MSSF 4, w szczególności w zakresie wyceny zobowiązań ubezpieczeniowych oraz rozpoznawania przychodów i wyniku z kontraktów ubezpieczeniowych.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSSF 17, Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	Zmiany do MSSF 17 obejmują dwuletnie odroczenie daty wejścia w życie i ustaloną datę wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 przyznanego ubezpieczycielom spełniającym określone kryteria. Jednostki sporządzające sprawozdania finansowe nie muszą już stosować MSSF 17 do niektórych umów kart kredytowych i podobnych umów oraz pożyczek zapewniających ochronę ubezpieczeniową.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSSF 17, oraz MSSF 9 – Dane porównawcze	Zmiana wprowadza opcjonalne udogodnienia umożliwiające zminimalizowanie niedopasowania księgowego pomiędzy aktywami i zobowiązaniami finansowymi prezentowanymi w danych porównawczych sprawozdania finansowego podmiotów stosujących MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy.	1 stycznia 2023 roku
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy- Międzynarodowa reforma podatków - Rozwiązania Modelowe dla Filara Drugiego	Zmiany wprowadzają tymczasowe wyjątki dotyczące ujmowania zobowiązań i aktywów z tytułu podatku odroczonego w zakresie dotyczącym filara drugiego międzynarodowej reformy podatków uzgodnionej na forum OECD. Poza wyjątkami zmiana wprowadza dodatkowe ujawnienia dotyczące reformy.	1 stycznia 2023 roku

Powyższe zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie miały znaczącego wpływu na zaprezentowane dane niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Standardy i interpretacje, które nie są jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską

Standardy, zmiany w obowiązujących standardach oraz interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez Unię Europejską są następujące:

Standardy i interpretacje	Opis zmian	Początek okresu obowiązywania
Zmiany do MSR 1, Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe	Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym. W szczególności wyjaśniają one jedno z kryteriów klasyfikacji zobowiązania jako długoterminowe.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe, Ujawnienia - umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	Zmiany wprowadzają dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania informacji w celu zwiększenia przejrzystości umów finansowania dostawców i ich wpływu na zobowiązania jednostki, przepływy pieniężne i narażenie na ryzyko płynności.	1 stycznia 2024 roku
Zmiany do MSSF 16 Leasing	Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała aktywo i jednocześnie je nabyła w drodze leasingu, ujęła wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 roku

Zastosowanie zmienionych standardów nie będzie miało znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy.

## 4. Ważne oszacowania, założenia i osądy księgowe

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się osądem przy dokonywaniu oszacowań i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Oszacowania i osądy księgowe dotyczą głównie: przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności oraz wartości rezydualnych rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych, ustalenia wartości godziwej, oceny utraty wartości aktywów, w tym zapasów, tworzonych rezerw na koszty i zobowiązania, w tym z tytułu podatku dochodowego, ustalenia stopy dyskontowej, wydzielenia segmentów sprawozdawczych, identyfikacji leasingu.

Grupa przyjęła założenia i szacunki na temat przyszłości na podstawie wiedzy posiadanej podczas sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Występujące założenia i szacunki mogą ulec zmianie na skutek wydarzeń w przyszłości wynikających ze zmian rynkowych lub zmian nie będących pod kontrolą Grupy. Takie zmiany są odzwierciedlane w szacunkach lub założeniach w chwili wystąpienia. Poniżej przedstawiono oszacowania i założenia, które mają największy wpływ na wartości ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## Wycena zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania

MSSF 16 „Leasing” wymaga dokonania pewnych szacunków i wyliczeń, które mają wpływ na wycenę zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Obejmują one między innymi:

- ustalenie okresu obowiązywania umów (dla umów z nieokreślonym terminem lub z możliwością przedłużenia Grupa przyjęła zakładany z wystarczającą pewnością okres najmu),
- ustalenie stopy procentowej stosowanej do dyskontowania przyszłych przepływów pieniężnych,
- ustalenie stawki amortyzacji.

Zgodnie z MSSF 16 Grupa jest zobligowana zdyskontować wszystkie przyszłe płatności, w tym wynikające z posiadania prawa wieczystego użytkowania, wynikające z okresu na jaki to prawo jest udzielone dla poszczególnych nieruchomości. Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

Grupa, jako leasingodawca zaklasyfikowała umowy leasingu nieruchomości inwestycyjnych jako leasing operacyjny ponieważ zachowuje wszystkie istotne ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności tych nieruchomości, dotyczące między innymi tego, że okres umowy nie obejmuje znaczącej części okresu użyteczności nieruchomości, które zostały oddane w leasing.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



#### Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych

Do nieruchomości inwestycyjnych Grupa zalicza grunty, budynki lub ich części, które traktuje jako źródło przychodów z czynszów lub utrzymuje w posiadaniu ze względu na przyrost ich wartości, przy czym nieruchomość taka nie jest wykorzystywana przy produkcji, dostawach dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych, ani też przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności gospodarczej. Nieruchomość inwestycyjną ujmuje się w aktywach wtedy gdy uzyskanie przez Grupę przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością jest prawdopodobne oraz można wiarygodnie wycenić jej cenę nabycia lub koszt wytworzenia. Zarząd stosuje spójne kryteria umożliwiające zastosowanie osądu w celu określenia czy dana nieruchomość może zostać zaliczona do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku gruntów, prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynków oraz budowli podstawą ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych jest wycena dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Podstawą ustalenia wartości godziwej wynajętych lokali są pochodzące z aktywnego rynku aktualne ceny rynkowe podobnych nieruchomości.

#### Okresy ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych

Zarząd dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności rzeczowych aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Zarząd ocenia, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku. Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych podlegających amortyzacji prezentowana jest w notcie 6.1.

#### Utrata wartości aktywów niefinansowych

W celu określenia wartości użytkowej Zarząd szacuje prognozowane przepływy pieniężne oraz stopę, którą przepływy dyskontowane są do wartości bieżącej (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości aktywów niefinansowych). W procesie wyceny wartości bieżącej przyszłych przepływów dokonywane są założenia dotyczące prognozowanych wyników finansowych. Założenia te odnoszą się do przyszłych zdarzeń i okoliczności. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych, co w kolejnych okresach sprawozdawczych może przyczynić się do znaczących korekt wartości aktywów Grupy.

#### Wycena zapasów

Podstawą szacowania odpisów aktualizujących wartość zapasów jest możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto ustalona na podstawie informacji pochodzących z aktywnego rynku podobnych składników.

#### Utrata wartości należności handlowych

Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych ustalane są według modelu utraty wartości aktywów finansowych w oparciu o oczekiwane straty kredytowe. Szacunki odpisów dokonywane są na zasadzie zbiorowej przy zastosowaniu uproszczonego podejścia z uwzględnieniem okresu przeterminowania i historycznych informacji dotyczących spłacalności. Wartość bilansowa należności handlowych uznawana jest przez Zarząd za rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

#### Zastosowanie stopy dyskontowej w celu wyliczenia wartości bilansowej zobowiązań

Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych są dyskontowane według ustalonej stopy procentowej w celu określenia aktualnej wartości szacowanych przyszłych wypływów środków pieniężnych, co do których przewiduje się, że będą niezbędne do uregulowania zobowiązań. Grupa ustala właściwą stopę dyskontową na koniec każdego roku. Przy ustalaniu właściwej stopy dyskontowej, Grupa bierze pod uwagę oprocentowanie wysokiej jakości obligacji korporacyjnych, których termin zapadalności w przybliżeniu odpowiada okresowi danego zobowiązania oraz własne ryzyko kredytowe.

#### Ustalanie rezerw

Rezerwa na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych została oszacowana za pomocą metod aktuarialnych. Przyjęte w tym celu założenia obejmują m.in. stopę dyskontową oraz wskaźnik wzrostu wynagrodzeń (nota 22). Wszelkie zmiany tych założeń będą miały wpływ na wartość bilansową rezerwy na świadczenia emerytalne.

Rezerwy na skutki toczącego się postępowania sądowego tworzy się wówczas, gdy przeciwko spółce Grupy wniesiono pozew, a prawdopodobieństwo wyroku niekorzystnego jest większe niż prawdopodobieństwo wyroku korzystnego. Podstawą oceny tego prawdopodobieństwa jest przebieg postępowania sądowego lub opinia prawnika. Ustalając kwotę rezerwy bierze się pod uwagę kwotę roszczenia określoną w pozwie z uwzględnieniem upływu czasu oraz koszty postępowania sądowego.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**5. Segmenty operacyjne**

Grupa działa w jednym głównym segmencie sprawozdawczym, jakim jest działalność deweloperska obejmująca budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych. Segment ten stanowi strategiczny przedmiot działalności, pozostała działalność nie jest znacząca. Grupa prowadzi działalność tylko na terenie Polski. Działalność Grupy skierowana jest głównie do klientów indywidualnych. Poniżej przedstawiono udział wybranych grup przychodów w przychodach ogółem:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Sprzedaż nieruchomości	43,00%	94,70%
Usługi zarządzania nieruchomościami	15,30%	1,50%
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	40,40%	3,70%
Pozostałe usługi	1,30%	0,10%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**Plan Podziału**

29 grudnia 2023 roku Zarząd podał do publicznej wiadomości na stronie internetowej [www.artlocum.pl](http://www.artlocum.pl) plan podziału art.Locum S.A. („Spółki Dzielonej”).

Planowany podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH w drodze podziału przez wydzielenie, tj. przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa, na nowo zawiązaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” („Spółka Nowo Zawiązana”).

Podział stanowi element strategii zakładającej specjalizację działalności, upraszczanie struktur organizacyjnych i poprawę efektywności operacyjnej oraz umożliwi zbudowanie odrębnej, rozpoznawalnej na rynku marki związanej z zarządzaniem nieruchomościami.

Majątkiem wydzielanym ze Spółki Dzielonej jest wyodrębniony organizacyjnie i funkcjonalnie w strukturze Spółki Dzielonej dział zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych tworzący odrębną linię biznesową.

Wartość majątku wydzielanego do Spółki Nowo Zawiązanej, obliczona metodą aktywów netto w oparciu o sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz rachunek zysków i strat Spółki Dzielonej według stanu na dzień 31 lipca 2023 roku wynosi 145.995,95 zł. Na Spółkę Nowo Zawiązaną zostaną przeniesione aktywa o wartości 220.041,00 zł oraz zobowiązania o wartości 74.045,05 zł. Faktyczna wartość przenoszonych aktywów i zobowiązań zostanie ustalona według stanu na Dzień Wydzielenia (zarejestrowania w KRS Spółki Nowo Zawiązanej) w związku z prowadzeniem przez Spółkę Dzieloną bieżącej działalności.

W Spółce Dzielonej nie nastąpi obniżenie kapitału zakładowego. Udziały w Spółce Nowo Zawiązanej zostaną przyznane w całości, w zamian za wydzielany majątek Spółki Dzielonej, dotychczasowym akcjonariuszom Spółki Dzielonej, którzy zachowują również wszystkie posiadane przez nich akcje w Spółce Dzielonej.

Zestawienie aktywów i pasywów, obejmujące składniki majątku, które w ramach podziału przez wydzielenie przypisane zostały spółce pod firmą Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przedstawia się następująco:

Na dzień	31 lipca 2023
Rzeczowe aktywa trwałe	3 195,55
Wartości niematerialne	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	215 481,95
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 363,50
<b>PRZENOSZONE AKTYWA RAZEM</b>	<b>220 041,00</b>
<b>PRZENOSZONE ZOBOWIĄZANIA - Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>74 045,05</b>
<b>AKTYWA NETTO, przenoszone do spółki Nowo Zawiązanej</b>	<b>145 995,95</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**6. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne****6.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

Rok zakończony 31 grudnia 2023	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2023	1 721 813,95	31 304,67	195 804,59	10 513,27	1 959 436,48
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	16 650,13	-	-	-	16 650,13
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	-	5 242,27	226 034,83	-	231 277,10
Amortyzacja	-41 468,86	-17 801,91	-81 404,06	-3 744,24	-144 419,07
Umorzenie aktywów z tyt prawa do użytk, MSSF 16	-55 726,67	-	-	-	-55 726,67
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2023</b>	<b>1 641 268,55</b>	<b>18 745,03</b>	<b>340 435,36</b>	<b>6 769,03</b>	<b>2 007 217,97</b>
Wartość bilansowa brutto	2 090 753,32	526 050,81	1 171 649,54	250 354,32	4 038 807,99
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-449 484,77	-507 305,78	-831 214,18	-243 585,29	-2 031 590,02

Rok zakończony 31 grudnia 2022	Grunty i budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Meble, wyposażenie	Razem
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia 2022	1 718 004,14	47 666,83	284 598,40	23 455,08	2 073 724,45
Zwiększenia (prawa najmu lokali biurowych)	310 430,05	-	-	-	310 430,05
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	54 329,78	16 846,44	-	1 388,62	72 564,84
Inne zmiany (rekasyfikacje, przemieszczenia itp.)	-272 611,39	-	-	-	-272 611,39
Amortyzacja	-40 199,32	-33 208,60	-88 793,81	-14 330,43	-176 532,16
Umorzenie aktywów z tyt prawa do użytk, MSSF 16	-48 139,31	-	-	-	-48 139,31
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2022</b>	<b>1 721 813,95</b>	<b>31 304,67</b>	<b>195 804,59</b>	<b>10 513,27</b>	<b>1 959 436,48</b>
Wartość bilansowa brutto	2 074 103,19	537 343,54	1 107 553,77	250 354,32	3 969 354,82
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-352 289,24	-506 038,87	-911 749,18	-239 841,05	-2 009 918,34

W roku zakończonym 31 grudnia 2023:

- Grupa nie poczyniła zobowiązań do dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych,
- składniki rzeczowych aktywów trwałych nie stanowiły zabezpieczenia spłaty zobowiązań Grupy,
- Grupa nie rozpoznała strat z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych.

Pozycja środki transportu obejmuje następujące kwoty odpowiadające aktywom użytkowanym przez Grupę na podstawie umów leasingu:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Koszt - aktywowany leasing	425 286,39	207 734,48
Umorzenie	-107 242,18	-62 069,41
<b>Wartość księgowa netto środków transportu będących przedmiotem leasingu:</b>	<b>318 044,21</b>	<b>145 665,07</b>

Środki transportu nabyte w ramach leasingu finansowego amortyzowane są przez szacowany okres użytkowania, który wynosi pięć lat. Po upływie okresu leasingu, który wynosi 3 lata Grupie przysługuje prawo do wykupu przedmiotu leasingu za cenę sprzedaży określoną w umowie leasingu.

**6.2. Wartości niematerialne**

Pozycja obejmuje wartość oprogramowania komputerowego.

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wartość bilansowa netto na dzień 1 stycznia	22 210,00	66 630,00
Amortyzacja	-22 210,00	-44 420,00
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia, z tego:</b>	<b>-</b>	<b>22 210,00</b>
Wartość bilansowa brutto	134 816,20	134 816,20
Skumulowane umorzenie i odpisy aktualizujące	-134 816,20	-112 606,20

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

23



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**7. Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa posiada następujące nieruchomości inwestycyjne:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Nieruchomość inwestycyjna w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej	38 291 000,00	37 455 779,00
Aktywo z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (leasing)	2 326 000,00	2 525 000,00
Lokal użytkowy w Łodzi przy ul. Rąbieniekiej	478 000,00	405 000,00
	<b>41 095 000,00</b>	<b>40 385 779,00</b>

Zmiany wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wartość bilansowa na początek roku	40 385 779,00	40 165 779,00
Przeniesienie z zapasów	-	280 761,67
Wycena aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości	-199 000,00	-185 000,00
Przeniesienie do zapasów	-2 170 086,00	-
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	3 078 307,00	124 238,33
<b>Wartość bilansowa na koniec roku</b>	<b>41 095 000,00</b>	<b>40 385 779,00</b>
Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec roku	41 095 000,00	40 385 779,00

Zmiany dotyczące pozycji nieruchomości inwestycyjnych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 wynikają:

- z przeniesienia części nieruchomości inwestycyjnych w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej do zapasów w związku z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego Junique etap IA,
- z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej,
- z późniejszej wyceny zobowiązania i aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w zgodnie z MSSF 16 „Leasing”.

Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które nie przynoszą przychodów z czynszów. Nie istnieją ograniczenia realizacji korzyści z nieruchomości inwestycyjnych lub przekazania przychodu i zysku z tego tytułu. Przychody z czynszów oraz ujęte w wyniku bezpośrednie koszty utrzymania nieruchomości przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Przychody z czynszów	<b>6 885 693,47</b>	<b>6 499 294,58</b>
Bezpośrednie koszty operacyjne	3 649 491,51	2 287 686,96
z tego koszty dotyczące:		
- nieruchomości przynoszących przychody z czynszów	3 649 491,51	2 287 686,96
- nieruchomości, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-

Poniższa tabela przedstawia analizę terminów zapadalności przyszłych opłat leasingowych, które będą otrzymane przez Grupę z tytułu umów wynajmu nieruchomości inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia	2023
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów wynajmu na dzień bilansowy:	
- płatne w okresie do 1 roku	6 640 000,00
- płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	16 027 000,00
- płatne w okresie powyżej 5 lat	-
	<b>22 667 000,00</b>

**8. Pożyczki udzielone**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Stan na początek okresu	-	2 300 000,00
Pożyczki udzielone w trakcie okresu, podmiotom powiązanym (nota 38)	-	2 000 000,00
Odsetki naliczone	-	118 008,88
Splata odsetek	-	-118 008,88
Pożyczki w jednostce objętej konsolidacją na dzień przejęcia	-	-4 300 000,00
<b>Wartość pożyczek na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

24

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**9. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe**

W pozycji „Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe” Grupa wykazuje inwestycje w dłużne papiery wartościowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Wyceniane w zamortyzowanym koszcie:		
Obligacje skarbowe	-	15 115 392,71
Obligacje komercyjne	-	3 812 681,83
<b>Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>-</b>	<b>18 928 074,54</b>

W okresie sprawozdawczym wszystkie posiadane przez Grupę na koniec roku zakończonego 31 grudnia 2022 obligacje zostały wykupione.

**10. Zapasy**

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Projekty inwestycyjne w przygotowywaniu:		
Grunty	108 838 726,24	106 396 453,64
Poniesione koszty	25 533 143,07	18 737 860,64
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów (leasing)	2 876 740,79	3 221 469,65
	<b>137 248 610,10</b>	<b>128 355 783,93</b>
Produkcja budowlana w toku:		
Grunty	2 867 492,24	5 674 755,26
Poniesione koszty	51 599 005,23	27 305 264,90
	<b>54 466 497,47</b>	<b>32 980 020,16</b>
Produkty gotowe i towary:		
Towary (po koszcie historycznym)	892 916,41	892 916,41
Produkty gotowe (po koszcie historycznym)	27 725 527,97	2 686 762,52
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-42 849,38	-42 849,38
	<b>28 575 595,00</b>	<b>3 536 829,55</b>
<b>Zapasy, razem</b>	<b>220 290 702,57</b>	<b>164 872 633,64</b>
Zapasy, których realizacji oczekuje się w ciągu 1 roku	55 808 843,74	10 889 785,42
Zapasy, których realizacji oczekuje się po upływie 1 roku	164 481 858,83	153 982 848,22

Zapasy będące w posiadaniu Grupy stanowią głównie nieruchomości gruntowe przeznaczone do zagospodarowania i sprzedaży w ramach prowadzonych inwestycji budownictwa mieszkaniowego, wartość nakładów poniesionych na produkcję budowlaną w toku oraz gotowe lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do sprzedaży.

Zgodnie z MSSF 16 „Leasing” Grupa zalicza do zapasów aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów. Aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczące nieruchomości, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

Wartość zapasów ujętych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 jako koszt własny sprzedaży w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynosi 10.149.450,15 zł (2022: 118.142.378,17 zł).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kwota skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego ujęta w wartości zapasów wynosiła 8.333.839,19 zł (2022: 7.623.470,81 zł).

Stopa kapitalizacji dla aktywowanych kosztów finansowych odpowiadała efektywnej stopie procentowej od zobowiązań finansowych i wynosiła w roku zakończonym 31 grudnia 2023: 8,60 % (2022: 8,85 %).

Na dzień 31 grudnia 2023 Grupa nie posiadała zapasów trudno zbywalnych o istotnej wartości, a także nie posiadała zapasów, które stanowiły zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

25

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

## Odpisy aktualizujące wartość zapasów

W roku zakończonym 31 grudnia 2023:

- nie stwierdzono utraty wartości handlowej zapasów z uwagi na osiągnięte ceny sprzedaży, przy których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od kosztu (wartości początkowej),
- nie utworzono odpisów aktualizujących wartość zapasów,
- nie rozwiązano odpisów w związku ze sprzedażą produktów gotowych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kwota odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania wynosi 42.849,38 zł (2022: 42.849,38 zł).

## 11. Należności handlowe oraz pozostałe należności

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<b>Aktywa finansowe (MSSF 9):</b>		
Należności handlowe od podmiotów powiązanych	-	-
Należności handlowe od pozostałych podmiotów	999 425,85	758 036,97
minus: Odpis aktualizujący wartość należności handlowych	-342 021,09	-212 364,35
Należności handlowe, razem	657 404,76	545 672,62
Inne należności	35 430,54	20 534,60
<b>Należności finansowe, razem</b>	<b>692 835,30</b>	<b>566 207,22</b>
<b>Aktywa niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Należności z tytułu podatków	1 667 256,26	2 438 349,04
Zaliczki na poczet dostaw i usług	1 247 395,45	2 764 087,26
<b>Należności niefinansowe, razem</b>	<b>2 914 651,71</b>	<b>5 202 436,30</b>
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności, razem</b>	<b>3 607 487,01</b>	<b>5 768 643,52</b>

Termin wymagalności wszystkich należności przypada przed upływem 1 roku.

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 Grupa dokonała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości należności handlowych, w stosunku do których wystąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego w kwocie w kwocie 129.656,74 zł (2022: 169.532,86 zł) (nota 27).

Analiza wiekowa należności przeterminowanych nie objętych odpisem aktualizującym z tytułu utraty wartości ze względu na ryzyko kredytowe została przedstawiona w notce 34.2.

## 12. Rozliczenia międzyokresowe

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Czynne rozliczenia kosztów podstawowej działalności operacyjnej	173 524,69	66 301,80
Czynne rozliczenia pozostałych kosztów operacyjnych	10 000,00	-
<b>Czynne rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>183 524,69</b>	<b>66 301,80</b>

Rozliczenia międzyokresowe pozostałych kosztów operacyjnych dotyczą poniesionych wydatków, które podlegają refakturowaniu. Termin realizacji czynnych rozliczeń międzyokresowych przypada przed upływem 1 roku.

## 13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Środki pieniężne w kasie	10 045,18	8 756,58
Środki pieniężne na rachunkach bieżących	605 349,75	1 111 870,95
Krótkoterminowe depozyty bankowe	19 501 182,76	31 800 000,00
Środki pieniężne na mieszkaniowych rachunkach powierniczych	2 971 473,74	41 653,40
Środki pieniężne na rachunku VAT	7 795,44	58 756,35
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, razem</b>	<b>23 095 846,87</b>	<b>33 021 037,28</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

26

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**14. Kapitał podstawowy**

Zarejestrowany kapitał zakładowy art.Locum S.A. wynosi 27.688.000,00 zł i dzieli się na 27.688.000 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda. Wszystkie akcje są w pełni opłacone. Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu art.Locum S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Akcyonariusze art.Locum S.A.	Liczba akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	% posiadanych głosów
<b>Na dzień 31 grudnia 2023 i na dzień 31 grudnia 2022</b>			
Dorota Jarodzka-Śródka	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Rafał Jarodźki	11 073 500	11 073 500,00	39,995%
Krzysztof Suskiewicz	5 541 000	5 541 000,00	20,01%
	<b>27 688 000</b>	<b>27 688 000,00</b>	<b>100,00%</b>

**15. Zyski zatrzymane i dywidendy****Zyski zatrzymane**

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Zysk netto za rok bieżący	904 833,39	35 880 690,92
Wynik finansowy z lat ubiegłych	182 956 271,31	147 075 580,39
<b>Zyski zatrzymane, razem</b>	<b>183 861 104,70</b>	<b>182 956 271,31</b>

**Dywidendy**

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 Spółka nie wypłaciła dywidendy.

Na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia art.Locum S.A. z dnia 26 maja 2023 roku zysk netto Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 w kwocie 33.658.296,68 zł został przeznaczony na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości.

W odniesieniu do zysku netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 Zarząd art.Locum S.A. zaproponuje przekazanie kwoty 9.339.730,74 zł na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na wypłaty dywidend w przyszłości.

**16. Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne****16.1. Kredyty**

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 Grupa posiadała następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- kredyt obrotowy w mBanku S.A. przeznaczony na wykup obligacji wyemitowanych przez art.Locum S.A.  
Kredyt został spłacony 18 grudnia 2023 roku;
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „art.TEO etap I” w Łodzi.  
Kredyt został spłacony 28 grudnia 2023 roku;
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Junigue etap I” w Poznaniu.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

27



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje dotyczące zobowiązań finansowych Grupy z tytułu kredytów według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku.

## Na dzień 31 grudnia 2023

	Oprocentowa nie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe (do 1 roku)	Zobowiązanie długoterminowe (pow. 1 roku)
<b>Kredyty bankowe</b>							
kredyt inwestorski, PKO BP S.A.	WIBOR 1M +marża	31.03.2025	27 900 000,00	9 940 464,40	5 655 464,40	-	5 655 464,40
					5 655 464,40	-	5 655 464,40

## Na dzień 31 grudnia 2022

	Oprocentowanie	Okres kredytowania	Limit kredytu	Wykorzystanie kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe (do 1 roku)	Zobowiązanie długoterminowe (pow. 1 roku)
<b>Kredyty bankowe</b>							
kredyt obrotowy, mBank S.A.	WIBOR 1M +marża	19.08.2024	22 500 000,00	22 500 000,00	13 238 985,21	6 638 985,21	6 600 000,00
					13 238 985,21	6 638 985,21	6 600 000,00

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie wystąpiło niewywiązanie się ze spłaty kapitału, odsetek lub innych warunków z tytułu kredytów. Grupa nie naruszyła warunków umów ani nie renegecjowała warunków dotyczących zobowiązań finansowych z tytułu kredytów przed dniem zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zestawienie zabezpieczeń kredytów bankowych przedstawiono poniżej:

Bank	kwota kredytu	data zawarcia umowy kredytowej	data spłaty kredytu	zabezpieczenia kredytu
mBank S.A.	22.500.000 zł	23.08.2021	18.12.2023	1. hipoteka umowna łączna do kwoty 28.125.000 zł na nieruchomości położonej w Krakowie przy ulicy Mogińskiej/Cystersów
PKO BP S.A.	18.800.000 zł	29.05.2023	28.12.2023	1. hipoteka umowna łączna do sumy 28.200.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie własności Nieruchomości objętych Inwestycją oraz prawie własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ciepłarnianej, 2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych, 3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 70.050.000 zł, 4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 28.200.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji, 5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich, 6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umów z Wykonawcami o najwyższych wartościach, których łączna wartość stanowić będzie nie mniej niż 50,00% ogólnej wartości zakontraktowanych robót
PKO BP S.A.	27.900.000 zł	29.05.2023	31.05.2025*	1. hipoteka umowna łączna do sumy 41.850.000 zł ustanowiona na przysługującym prawie użytkowania wieczystego, 2. przelew wierzytelności pieniężnych z umowy zabezpieczenia Inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych, 3. zastawy finansowe i rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 70.050.000 zł, 4. zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 41.850.000 zł ustanowiony na autorskich prawach majątkowych do dokumentacji projektowej Inwestycji, 5. przelew wierzytelności pieniężnych z zawartych umów przedwstępnych generujących przychody z Inwestycji, z wyłączeniem umów deweloperskich, 6. przelew wierzytelności pieniężnych i praw z Umowy z GW

\* termin spłaty zgodny z umową kredytową

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

28

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

Zmiana stanu zobowiązań finansowych z tytułu kredytów bankowych przedstawia się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów</b>		
Wartość bilansowa na początek roku	13 238 985,21	4 606 557,21
Otrzymane (wykorzystane) kredyty	23 129 530,65	17 500 000,00
Naliczone (skapitalizowane) odsetki	1 338 064,76	1 335 358,56
Splata kredytów	-30 674 066,25	-8 900 000,00
Zapłacone odsetki	-1 377 049,97	-1 302 930,56
<b>Wartość bilansowa kredytów na koniec roku</b>	<b>5 655 464,40</b>	<b>13 238 985,21</b>
Kredyty krótkoterminowe (do 1 roku)	-	6 638 985,21
Kredyty długoterminowe (powyżej 1 roku)	5 655 464,40	6 600 000,00
Wartość godziwa	5 655 464,40	13 238 985,21

Wartość godziwa zobowiązania z tytułu kredytu bankowego na 31 grudnia 2023 roku równa jest wartości bilansowej ustalonej w oparciu o przepływy pieniężne zdyskontowane przy użyciu efektywnej stopy procentowej, która w przypadku kredytów wynosi 8,60% (2022: 8,85%).

## 16.2. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji

W czwartym kwartale 2023 roku Zarząd podjął decyzję w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2024 roku art.Locum S.A. przeprowadzi emisję obligacji i w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40.000.000,00 zł.

12 grudnia 2023 roku w ramach Programu Emisji art.Locum S.A. przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę.

Oferata nabycia obligacji była skierowana bez konieczności sporządzania prospektu. Informacje o ofercie zostały zawarte w Dokumencie Informacyjnym.

art.Locum S.A. ubiega się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Świadczenia z tytułu obligacji mają charakter wyłączenie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Grupy.

Obligacje są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej.

Dzień wykupu obligacji serii A został wyznaczony na 11 grudnia 2026 roku.

Wyemitowane przez art.Locum S.A. obligacje są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<b>Zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b>		
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	20 000 000,00	-
Koszty emisji obligacji	-447 366,50	-
Odsetki naliczone	94 652,11	-
<b>Wartość bilansowa wyemitowanych obligacji</b>	<b>19 647 285,61</b>	<b>-</b>
Zobowiązanie krótkoterminowe (do 1 roku)	-	-
Zobowiązanie długoterminowe (powyżej 1 roku)	19 647 285,61	-
Wartość godziwa	19 647 285,61	-

Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej w wysokości 10,30%.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

29

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**17. Zobowiązania z tytułu leasingu**

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<b>Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:</b>	<b>4 510 920,57</b>	<b>5 023 857,16</b>
umów leasingu floty samochodowej	155 372,17	70 635,24
umów najmu lokali biurowych	146 441,67	200 643,49
wieczystego użytkowania nieruchomości	4 209 106,73	4 752 578,43
<b>Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:</b>	<b>1 265 576,25</b>	<b>1 182 730,83</b>
umów leasingu floty samochodowej	124 200,00	56 222,70
umów najmu lokali biurowych	147 742,19	132 616,91
wieczystego użytkowania nieruchomości	993 634,06	993 891,22
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu leasingu, z tytułu:</b>	<b>5 776 496,82</b>	<b>6 206 587,99</b>
umów leasingu floty samochodowej	279 572,17	126 857,94
umów najmu lokali biurowych <sup>1)</sup>	294 183,86	333 260,40
wieczystego użytkowania nieruchomości <sup>2)</sup>	5 202 740,79	5 746 469,65

<sup>1)</sup> Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa użytkowania lokali biurowych wyceniono z uwzględnieniem okresu określonego w umowach najmu zawartych na czas oznaczony lub z uwzględnieniem okresu wypowiedzenia w przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony.

<sup>2)</sup> Zobowiązania leasingowe z tytułu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, na których Grupa realizuje inwestycje deweloperskie wyceniono na podstawie zdyskontowanych przyszłych płatności w okresie 20 lat liczonych od planowanego dnia oddania inwestycji do użytkowania.

Przyszłe minimalne opłaty leasingowe oraz wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych netto przedstawiają się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
do 1 roku	1 323 491,00	1 225 117,51
od 1 do 3 lat	2 032 627,34	2 250 181,92
powyżej 3 lat	6 908 285,63	7 668 415,61
<b>Łączna kwota przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>10 264 403,97</b>	<b>11 143 715,04</b>
Przyszłe koszty finansowe z tytułu leasingu	-4 487 907,15	-4 937 127,05
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych, z tego:</b>	<b>5 776 496,82</b>	<b>6 206 587,99</b>
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu (do 1 roku)	1 182 730,83	1 182 730,83
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu (powyżej 1 roku)	4 593 765,99	5 023 857,16

**18. Przedpłaty otrzymane**

Pozycja obejmuje zobowiązania z tytułu zaliczek otrzymanych przez Grupę na poczet dostaw, które będą wykonane w przyszłych okresach sprawozdawczych, po ich pomniejszeniu o należny podatek od towarów i usług.

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Przedpłaty przypadające do rozliczenia w ciągu 1 roku	17 506 643,65	940 805,10
Przedpłaty przypadające do rozliczenia po upływie 1 roku	2 213 482,81	38 567,96
<b>Przedpłaty otrzymane, razem</b>	<b>19 720 126,46</b>	<b>979 373,06</b>

**19. Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych**

Pozycja wynika z zatrzymanych generalnym wykonawcom kaucji gwarancyjnych tytułem zabezpieczenia należytej jakości robót budowlanych i usług w związku z realizacją projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (do 1 roku)	1 731 622,60	5 965 467,59
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych (pow. 1 roku)	4 869 478,73	4 852 172,16
<b>Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, razem</b>	<b>6 601 101,33</b>	<b>10 817 639,75</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

30



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**20. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<b>Zobowiązania finansowe (MSSF 9):</b>		
Zobowiązania handlowe z tytułu dostaw i usług	4 828 168,49	5 734 616,00
Inne zobowiązania finansowe	975 015,33	470 583,17
Rozliczenia międzyokresowe kosztów dostaw i usług	58 000,00	50 000,00
<b>Zobowiązania finansowe, razem</b>	<b>5 861 183,82</b>	<b>6 255 199,17</b>
<b>Zobowiązania niefinansowe (poza MSSF 9):</b>		
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	74 785,00	2 788,71
Zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych i innych podatków	216 137,78	212 141,27
Rozliczenia międzyokresowe kosztów świadczeń pracowniczych	1 239 770,00	1 986 500,00
Inne zobowiązania niefinansowe	79 230,81	3 085,44
<b>Zobowiązania niefinansowe, razem</b>	<b>1 609 923,59</b>	<b>2 204 515,42</b>
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania, razem</b>	<b>7 471 107,41</b>	<b>8 459 714,59</b>

Zobowiązania handlowe są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 14 dniowych lub 30 dniowych. Termin uregulowania wszystkich zobowiązań handlowych przypada przed upływem 1 roku.

**21. Rezerwa na świadczenia emerytalne**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Na początek roku	281 000,00	247 000,00
Utworzenie rezerwy	2 300,00	34 000,00
Wykorzystanie rezerwy w związku z wypłatą świadczenia	-19 300,00	-
<b>Rezerwa na świadczenia emerytalne na koniec roku</b>	<b>264 000,00</b>	<b>281 000,00</b>
Krótkoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne (do 1 roku)	101 300,00	18 500,00
Długoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne (powyżej 1 roku)	162 700,00	262 500,00

Rezerwa na świadczenia emerytalne stanowi w całości wartość bieżącą zobowiązania Grupy wobec pracowników z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia, to jest z tytułu odpraw emerytalnych wypłacanych na podstawie kodeksu pracy.

Istotne założenia aktuarialne oraz analiza wrażliwości zobowiązania na zmiany przyjętych założeń przedstawiają się następująco:

	Założenia aktuarialne	Wpływ na zobowiązanie z tytułu świadczeń emerytalnych		
		Zmiana w założeniu	Wzrost założenia	Spadek założenia
Stopa dyskontowa	6,00%	0,50%	spadek o 2,65%	wzrost o 2,65%
Wskaźnik wzrostu wynagrodzeń	4,00%	0,50%	wzrost o 2,65%	spadek o 2,65%

Powyższa analiza wrażliwości jest oparta na zmianie jednego z założeń, przy niezmienności pozostałych założeń. Przy analizie wrażliwości zobowiązania na istotne założenia aktuarialne została zastosowana ta sama metoda, którą stosuje się do obliczenia rezerwy na świadczenia emerytalne (bieżąca wartość zobowiązania liczona przy zastosowaniu metody prognozowanych świadczeń jednostkowych na koniec okresu sprawozdawczego).

**22. Pozostałe rezerwy**

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Rezerwy na naprawy gwarancyjne <sup>(1)</sup>	343 136,79	600 501,47
Rezerwy na koszty finansowe	-	152 000,00
Inne rezerwy <sup>(2)</sup>	1 115 783,05	1 399 277,46
<b>Pozostałe rezerwy razem, z tego</b>	<b>1 458 919,84</b>	<b>2 151 778,93</b>
Rezerwy krótkoterminowe (do 1 roku)	1 115 783,05	1 808 642,14
Rezerwy długoterminowe (powyżej 1 roku)	343 136,79	343 136,79

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

31

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

<sup>1)</sup> Rezerwa na naprawy gwarancyjne tworzona jest w momencie przeniesienia własności lokali w ciężar kosztu własnego sprzedanych produktów. <sup>2)</sup> Inne pozostałe rezerwy dotyczą rozliczeń z jednostkami samorządu terytorialnego z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

Zmianę stanu pozostałych rezerw przedstawia poniższa tabela:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Na początek roku	2 151 778,93	1 635 693,48
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszty w rachunku zysków i strat	546 706,11	611 085,45
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w rachunku zysków i strat	-1 239 565,20	-
Wykorzystanie rezerw (-)	-	-95 000,00
<b>Pozostałe rezerwy na koniec roku</b>	<b>1 458 919,84</b>	<b>2 151 778,93</b>

### 23. Odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są następujące:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<b>Podatek odroczony per saldo na początek roku (aktywa + /rezerwa -) w tym:</b>	<b>-1 942 165,70</b>	<b>-2 102 622,36</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	822 898,63	670 113,40
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-2 765 064,33	-2 772 735,76
Zmiana stanu w okresie wpływająca na wynik finansowy (+/-)	56 342,99	160 456,66
Zmiana stanu w okresie wpływająca na pozostałe całkowite dochody (+/-)	-	-
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec roku (aktywa + /rezerwa -) w tym:</b>	<b>-1 885 822,71</b>	<b>-1 942 165,70</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 715 554,74	822 898,63
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-3 601 377,45	-2 765 064,33

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku nie wystąpiły ujemne różnice przejściowe, nierozliczone straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe, w związku z którymi nie ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego ujęta w wyniku finansowym przedstawia się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia 2023	(Obciążenie)/Uznanie wyniku finansowego	Na dzień	
		31 grudnia 2023	1 stycznia 2023
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Strata podatkowa do odliczenia	505 227,82	505 227,82	-
Zapasy, odpisy aktualizujące wartość	-	3 630,19	3 630,19
Zapasy, korekta konsolidacyjna	580 360,60	580 360,60	-
Zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych	29 015,70	53 118,71	24 103,01
Rozliczenia międzyokresowe bierne	-311 557,22	244 726,30	556 283,52
Rezerwa na świadczenia emerytalne	-3 230,00	50 160,00	53 390,00
Pozostałe rezerwy	92 874,58	277 194,77	184 320,19
Pozostałe pozycje aktywów z tytułu podatku odroczonego	-35,37	1 136,35	1 171,72
	892 656,11	1 715 554,74	822 898,63
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Nieruchomości inwestycyjne, amortyzacja podatkowa	-25 908,64	683 402,33	657 493,69
Nieruchomości inwestycyjne, wycena do wartości godziwej	-584 878,33	695 075,92	110 197,59
Rzeczowe aktywa trwałe, leasing	-28 637,79	60 430,07	31 792,28
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywowane koszty finansowania	-	13 882,04	13 882,04
Pozostałe aktywa finansowe (obligacje), naliczone odsetki	107 276,78	-	107 276,78
Zapasy, aktywowane koszty finansowania	-173 094,74	1 583 429,45	1 410 334,71
Zapasy, koszty świadczeń pracowniczych	-180 215,07	344 152,75	163 937,68
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, wycena ESP	49 144,67	221 004,89	270 149,56
	-836 313,12	3 601 377,45	2 765 064,33
Uznanie wyniku finansowego z tytułu podatku odroczonego	56 342,99		

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

32

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

Rok zakończony 31 grudnia 2022	(Obciążenie)/Uznanie wyniku finansowego	Na dzień	
		31 grudnia 2022	1 stycznia 2022
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Zapasy, odpisy aktualizujące wartość	-	3 630,19	3 630,19
Zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych	-20 719,48	24 103,01	44 822,49
Rozliczenia międzyokresowe bierne	71 459,00	556 283,52	484 824,52
Rezerwa na świadczenia emerytalne	6 460,00	53 390,00	46 930,00
Pozostałe rezerwy	94 826,24	184 320,19	89 493,95
Pozostałe pozycje aktywów z tytułu podatku odroczonego	759,47	1 171,72	412,25
	152 785,23	822 898,63	670 113,40
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego:			
Nieruchomości inwestycyjne, amortyzacja podatkowa	-23 215,27	657 493,69	634 278,42
Nieruchomości inwestycyjne, wycena do wartości godziwej	-23 605,28	110 197,59	86 592,31
Rzeczowe aktywa trwałe, amortyzacja	841,04	-	841,04
Rzeczowe aktywa trwałe, leasing	19 351,00	31 792,28	51 143,28
Rzeczowe aktywa trwałe, aktywowane koszty finansowania	2 819,28	13 882,04	16 701,32
Pozostałe aktywa finansowe (obligacje), naliczone odsetki	-107 276,78	107 276,78	-
Zapasy, aktywowane koszty finansowania	231 696,92	1 410 334,71	1 642 031,63
Zapasy, koszty świadczeń pracowniczych	54 209,52	163 937,68	218 147,20
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, wycofanie	-147 149,00	270 149,56	123 000,56
	7 671,43	2 765 064,33	2 772 735,76
Uznanie wyniku finansowego z tytułu podatku odroczonego	160 456,66		

**24. Przychody ze sprzedaży**

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15.

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Sprzedaż nieruchomości	7 346 860,11	165 797 880,39
Usługi zarządzania nieruchomościami	2 619 401,17	2 587 401,11
Usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych	-	5 994,80
Usługi księgowe, administracyjne i marketingowe	-	30 000,00
Wynajem nieruchomości inwestycyjnych	6 892 900,40	6 499 294,58
Pozostałe usługi, materiały	212 557,76	108 052,08
<b>Przychody netto ze sprzedaży krajowej, razem</b>	<b>17 071 719,44</b>	<b>175 028 622,96</b>

**25. Koszty według rodzaju**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Amortyzacja	166 629,07	220 952,16
Zużycie materiałów i energii	4 466 586,46	3 508 384,34
Grunty przeklasyfikowane do produkcji w toku	-	5 674 755,26
Roboty budowlane	51 814 606,29	24 270 521,85
Inne usługi obce	7 019 174,60	7 468 641,10
Podatki i opłaty	1 998 273,00	2 204 409,82
Koszty świadczeń pracowniczych (nota 26)	7 912 227,60	8 856 569,79
Koszty reklamy	551 443,38	191 392,86
Koszty finansowania zewnętrznego zapasów	1 471 702,08	782 757,14
Pozostałe koszty rodzajowe	279 290,51	389 778,98
	<b>75 679 932,99</b>	<b>53 568 163,30</b>
Zmiana stanu produktów i produkcji w toku	-54 989 497,05	80 202 073,02
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-297 926,38
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Łączne koszty podstawowej działalności operacyjnej</b>	<b>20 690 435,94</b>	<b>133 472 309,94</b>
Koszt własny sprzedaży	9 562 216,49	121 374 274,42
Koszty sprzedaży i marketingu	3 040 398,49	2 901 221,51
Koszty ogólnego zarządu	8 087 820,96	9 196 814,01

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

33

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**26. Koszty świadczeń pracowniczych**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wynagrodzenia	6 688 727,43	7 476 775,34
Ubezpieczenia społeczne	1 085 931,15	1 231 364,24
Pozostałe świadczenia pracownicze	137 569,02	148 430,21
	<b>7 912 227,60</b>	<b>8 856 569,79</b>
Pozycje ujęte w koszcie wytworzenia zapasów	970 824,59	703 373,58
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	768 473,36	880 098,97
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży i marketingu	1 798 014,25	1 827 968,20
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	4 374 915,40	5 445 129,04

Pozycja wynagrodzenia obejmuje łączne koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych. Przeciętne zatrudnienie w roku zakończonym 31 grudnia 2023 wyniosło w Grupie 48 osób (2022: 52 osoby).

**27. Pozostałe przychody i pozostałe koszty operacyjne**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<b>Pozostałe przychody operacyjne:</b>		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	3 078 307,00	124 238,33
Zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	77 235,77	-
Otrzymane odszkodowania i kary umowne	15 864,85	13 847,77
Przychody z tytułu rozliczeń z klientami	22 409,52	-
Przychody z tytułu rozliczeń z dostawcami robót i usług	155 000,00	-
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość należności	250 000,00	2 058,68
Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw	1 239 565,20	-
Pozostałe przychody operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	6 741,10	18 262,70
Przychody z refaktur	176 811,81	505 052,00
	<b>5 021 935,25</b>	<b>663 459,48</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne:</b>		
Szkody majątkowe, wartość zlikwidowanych rzeczowych aktywów trwałych	-9 859,90	-14 335,27
Koszty z tytułu rozliczeń z klientami	-	-1 500,00
Odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	-129 656,74	-169 532,86
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych należności	-	-250 000,00
Utworzone rezerwy	-546 706,11	-
Pozostałe koszty operacyjne (zagregowane pozycje nieistotne)	-919,57	-2 236,00
Pozycje refakturowane	-176 811,81	-505 052,00
	<b>-863 954,13</b>	<b>-942 656,13</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne, netto</b>	<b>4 157 981,12</b>	<b>-</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne, netto</b>	<b>-</b>	<b>-279 196,65</b>

Na zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych składają się następujące pozycje:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Przychód ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	77 235,77	-
Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych	-	-
<b>Zysk ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>77 235,77</b>	<b>-</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

34



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**28. Przychody finansowe**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Odsetki bankowe od depozytów krótkoterminowych	960 170,92	1 529 772,75
Odsetki od udzielonych pożyczek, od jednostek powiązanych (nota 36)	-	118 008,88
Odsetki od pozostałych aktywów finansowych (obligacji)	166 484,46	737 539,64
Pozostałe odsetki	37,75	190 971,39
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>1 126 693,13</b>	<b>2 576 292,66</b>

**29. Koszty finansowe**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-94 652,11	-65 100,00
Odsetki od kredytu bankowego	-1 338 064,76	-1 335 358,56
Odsetki z tytułu leasingu finansowego	-510 070,47	-556 534,40
Odsetki od zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań	-258 723,77	-535,69
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>-2 201 511,11</b>	<b>-1 957 528,65</b>
Pomniejszone o skapitalizowane koszty finansowania i rozliczenia międzyokresowe	1 432 716,87	1 400 458,56
Koszty odsetkowe ujęte w rachunku zysków i strat	-768 794,24	-557 070,09
<b>Inne koszty finansowe:</b>		
Pozostałe koszty finansowe (opłaty, prowizje)	-37 000,00	-204 202,97
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>-805 794,24</b>	<b>-761 273,06</b>

**30. Podatek dochodowy****30.1. Obciążenie podatkowe**

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 przedstawiają się następująco:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
<b>Ujęte w zysku lub stracie:</b>		
Podatek bieżący od dochodów roku obrotowego	-139 330,00	-8 252 471,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego lat ubiegłych	-48,00	-
<b>Podatek dochodowy bieżący, razem</b>	<b>-139 378,00</b>	<b>-8 252 471,00</b>
Podatek odroczony wynikający z różnic przejściowych (nota 23)	56 342,99	160 456,66
<b>Podatek dochodowy (obciążenie podatkowe)</b>	<b>-83 035,01</b>	<b>-8 092 014,34</b>

**30.2. Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej**

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem Grupy różni się w następujący sposób od teoretycznej kwoty, którą uzyskano by, stosując podstawową stawkę podatku 19%.

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zysk przed opodatkowaniem	860 163,51	43 948 219,07
Podatek wyliczony od zysku przed opodatkowaniem, według stawki 19%	-163 431,07	-8 350 161,62
Korekta z tytułu stosowania innej stawki podatkowej w spółkach Grupy	101 551,16	-
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-56 735,54	-158 692,74
Strata podatkowa, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	-37 242,00	291 394,46
Dochody nie podlegające opodatkowaniu, odliczenia od dochodu	-	808,28
Różnice przejściowe, wpływ nie ujętego podatku odroczonego	72 822,44	-38 018,51
Zysk z okazijnego nabycia jednostki zależnej	-	191 790,71
Udział w zyskach (stratach) wspólnego przedsięwzięcia	-	-29 134,92
<b>Podatek dochodowy według efektywnej stopy podatkowej</b>	<b>-83 035,01</b>	<b>-8 092 014,34</b>
Efektywna stopa podatkowa	9,65%	18,41%

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**31. Zysk na jedną akcję**

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	904 833,39	35 880 690,92
Liczba akcji (w szt.)	27 688 000,00	27 688 000
<b>Zysk na jedną akcję (w zł)</b>	<b>0,03</b>	<b>1,30</b>
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w zł)	0,03	1,30

Zysk na jedną akcję wylicza się jako iloraz zysku przypadającego na akcjonariuszy Spółki oraz średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu roku. Zwykły zysk na jedną akcję jest równy rozwodnionemu zyskowi na akcję ponieważ w Grupie nie występują instrumenty rozładniające.

**32. Informacje dotyczące przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej**

Poniżej przedstawiono wyjaśnienie różnicy pomiędzy zmianą stanu zapasów wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej a zmianą wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Bilansowa zmiana stanu zapasów	-55 418 068,93	51 644 938,17
Objęcie konsolidacją jednostki zależnej	-	33 716 241,63
Korekta o koszty odsetkowe aktywowane w zapasach	1 432 716,87	1 445 537,92
Przeniesienie lokali z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	-	-280 761,67
Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych do zapasów	2 170 086,00	-
Przeniesienie lokali z rzeczowych aktywów trwałych do zapasów	-	272 611,39
Korekta o zm. stanu aktywów z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (leasing)	-344 728,86	-597 501,30
	<b>-52 159 994,92</b>	<b>86 201 066,14</b>

**33. Instrumenty finansowe****Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Aktywa, pozycje bilansowe	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa poza zakresem MSSF 9	Razem
<b>Na dzień 31 grudnia 2023:</b>			
Należności handlowe oraz pozostałe należności	692 835,30	2 914 651,71	3 607 487,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 095 846,87	-	23 095 846,87
	<b>23 788 682,17</b>	<b>2 914 651,71</b>	<b>26 703 333,88</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2022:</b>			
Dłużne papiery wartościowe - obligacje	18 928 074,54	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	566 207,22	5 202 436,30	5 768 643,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 021 037,28	-	33 021 037,28
	<b>52 515 319,04</b>	<b>5 202 436,30</b>	<b>57 717 755,34</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

36



## Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa klasyfikuje do kategorii instrumentów finansowych „Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Zobowiązania, pozycje bilansowe	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania poza zakresem MSSF 9	Razem
<b>Na dzień 31 grudnia 2023:</b>			
Kredyty i pożyczki	5 655 464,40	-	5 655 464,40
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	19 647 285,61	-	19 647 285,61
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	5 776 496,82	5 776 496,82
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	6 601 101,33	-	6 601 101,33
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	5 861 183,82	1 609 923,59	7 471 107,41
	<b>37 765 035,16</b>	<b>7 386 420,41</b>	<b>45 151 455,57</b>
<b>Na dzień 31 grudnia 2022:</b>			
Kredyty i pożyczki	13 238 985,21	-	13 238 985,21
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	6 206 587,99	6 206 587,99
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	10 817 639,75	-	10 817 639,75
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	6 255 199,17	2 204 515,42	8 459 714,59
	<b>30 311 824,13</b>	<b>8 411 103,41</b>	<b>38 722 927,54</b>

## Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość godziwa aktywów finansowych oraz zobowiązań finansowych Grupy nie odbiega istotnie od ich wartości bilansowych głównie ze względu na krótki termin zapadalności oraz zmienną stopę oprocentowania.

## 34. Ryzyko dotyczące instrumentów finansowych

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością.

Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Grupa stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Grupy. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego art.Locum S.A., który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

## 34.1. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nimi związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych.

## Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o aktualną stopę referencyjną WIBOR:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości poziomu odsetek w przypadku potencjalnego wahania stopy procentowej o (+/-) 0,5 p.p. w odniesieniu do istotnych aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Rok zakończony 31 grudnia		2023	2022
Zobowiązania finansowe	Zmiana stopy % (+/-)	Wpływ na poziom odsetek (+/-)	
Kredyty bankowe	0,5%	10 621,16	82 912,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0,5%	5 205,48	7 875,00

Przychody oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

#### Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Grupa w bieżącym roku obrotowym nie dokonywała transakcji w walucie obcej.

### 34.2. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia strat finansowych na skutek nie wywiązania się z zobowiązań wobec jednostki przez drugą ze stron instrumentu finansowego.

W działalności deweloperskiej Grupa jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań wymaga się od klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Grupa nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Grupy dokonywana jest głównie dla wspólnot mieszkaniowych, z tytułu świadczenia usług zarządzania nieruchomościami. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu ocenia się jako niskie.

W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, zatrzymanych na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Grupa ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Dłużne papiery wartościowe - obligacje	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 607 487,01	5 768 643,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 095 846,87	33 021 037,28
	<b>26 703 333,88</b>	<b>57 717 755,34</b>

Ryzyko z tytułu koncentracji zaangażowania kredytowego Grupa ocenia jako nieistotne. Na dzień 31 grudnia 2023 roku największe zaangażowanie kredytowe Grupy wobec jednego kontrahenta nie będącego podmiotem powiązanym z Grupą wynosiło 8,52% (2022: 9,23%).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku należności handlowe w wysokości 622.092,28 zł nie były przeterminowane (2022: 519.645,19 zł). Saldo należności handlowych obejmuje też należności przeterminowane, w stosunku do których nie stwierdzono utraty wartości, ponieważ nie nastąpiła istotna zmiana jakości tego zadłużenia, w związku z czym nadal uznaje się je za odzyskiwalne. Należności te nie były zabezpieczone. Analiza wiekowa należności przeterminowanych, ale nie objętych odpisem z tytułu utraty wartości przedstawia się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
od 1 do 6 miesięcy	28 869,09	17 625,61
od 6 miesięcy do 1 roku	6 443,40	8 401,82
powyżej 1 roku	-	-
<b>Należności handlowe przeterminowane, razem</b>	<b>35 312,48</b>	<b>26 027,43</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

38

**34.3. Ryzyko płynności**

Ryzyko płynności to ryzyko, że jednostka napotka trudności ze spłatą zobowiązań finansowych. Grupa prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umownie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wyzyskujące do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

Poniższa tabela zawiera analizę aktywów i zobowiązań finansowych Grupy w odpowiednich przedziałach, na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień kończący okres sprawozdawczy.

Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umownie niedyskontowane przepływy pieniężne.

Przyszłe przepływy pieniężne	do 6 miesięcy	od 6 miesięcy do roku	od roku do 3 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
<b>Na dzień 31 grudnia 2023</b>					
Należności handlowe oraz pozostałe należności	692 835,30	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 095 846,87	-	-	-	-
<b>łącznie aktywa finansowe</b>	<b>23 788 682,17</b>	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	-	-	5 655 464,40	-	-
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	20 000 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 222 256,03	101 234,97	2 361 398,82	4 251 547,58	2 327 966,57
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	1 624 337,22	159 361,52	2 517 343,04	3 612 542,12	357 849,19
Zobowiązania handlowe i poz. zobowiązania	5 188 388,92	-	672 794,90	-	-
<b>łącznie zobowiązania finansowe</b>	<b>8 034 982,17</b>	<b>260 596,49</b>	<b>31 207 001,16</b>	<b>7 864 089,70</b>	<b>2 685 815,76</b>

Przyszłe przepływy pieniężne	do 6 miesięcy	od 6 miesięcy do roku	od roku do 3 lat	od 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
<b>Na dzień 31 grudnia 2022</b>					
Dłużne papiery wartościowe - obligacje	19 094 559,00	-	-	-	-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	566 207,22	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 021 037,28	-	-	-	-
<b>łącznie aktywa finansowe</b>	<b>52 681 803,50</b>	-	-	-	-
Kredyty i pożyczki	2 200 000,00	4 400 000,00	6 600 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 159 442,01	65 675,50	2 250 181,92	4 323 127,58	3 345 288,03
Zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	5 899 271,87	28 859,90	3 063 990,56	1 517 058,47	1 939 422,97
Zobowiązania handlowe i poz. zobowiązania	6 255 199,17	-	-	-	-
<b>łącznie zobowiązania finansowe</b>	<b>15 513 913,05</b>	<b>4 494 535,40</b>	<b>11 914 172,48</b>	<b>5 840 186,05</b>	<b>5 284 711,00</b>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**35. Zarządzanie kapitałem**

Celem Grupy w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej.

W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje strukturę kapitałową za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału.

Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji obligacji, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej) powiększoną o przedpłaty oraz pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Kwotę kapitału ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego i zadłużenia netto.

Wskaźniki zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 roku i na 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Kredyty ogółem	64 871 582,03	39 702 300,60
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-23 095 846,87	-33 021 037,28
Zadłużenie netto	41 775 735,16	6 681 263,32
Kapitał własny ogółem	221 753 822,53	220 976 694,03
Kapitał ogółem	263 529 557,69	227 657 957,35
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>16%</b>	<b>3%</b>

**36. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

W roku zakończonym 31 grudnia 2023 oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2022 roku jednostkami powiązanymi z Grupą były następujące podmioty:

- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (wspólne przedsięwzięcie do 15 lipca 2022),
- Kluczowy personel kierowniczy.

Wszystkie transakcje pomiędzy Grupą a podmiotami powiązanymi były transakcjami typowymi i rutynowymi, zawartymi na warunkach rynkowych, a ich charakter i warunki wynikały z bieżącej działalności operacyjnej, prowadzonej przez Grupę. Szczegółowe informacje o transakcjach zawartych z jednostkami powiązanymi przedstawiają poniższe tabele.

Transakcje sprzedaży	Przychody z działalności operacyjnej		Należności	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Wspólne przedsięwzięcie	-	37 787,09	-	-

Pożyczki udzielone	Przychody finansowe		Aktywa finansowe	
	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	31 grudnia 2022	31 grudnia 2022
Wspólne przedsięwzięcie	-	118 008,88	-	-

**Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego**

Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego obejmują krótkoterminowe świadczenia wypłacone lub zapewnione przez Spółkę na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej art.Locum S.A.

Rok zakończony 31 grudnia	2023	2022
Wynagrodzenia Zarządu art.Locum S.A.	1 553 994,00	1 450 350,00
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej art.Locum S.A.	93 600,00	87 100,00
<b>Wynagrodzenia kluczowego personelu kierowniczego, razem</b>	<b>1 647 594,00</b>	<b>1 537 450,00</b>

W okresie sprawozdawczym nie udzielono pożyczek osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

40

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

**37. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, z którym art.Locum S.A. zawarła umowę, jest firma audytorska KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Należne wynagrodzenie KPW Audytor Sp. z o.o. wynosi:

- 21.000,00 zł z tytułu badania sprawozdania finansowego art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 oraz
- 18.500,00 zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023.

**38. Zobowiązania warunkowe**

Zobowiązania warunkowe z tytułu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji

Zobowiązania zabezpieczone na składnikach majątku przedstawiono w nocie 16.

Na dzień 31.12.2023 roku łączna wartość zobowiązań warunkowych stanowiących zabezpieczenia spłaty zobowiązań finansowych Grupy z tytułu kredytów bankowych oraz wyemitowanych przez art.Locum S.A. obligacji serii A wynosi 183.750.000,00 zł, z czego:

- suma hipotek ustanowionych na nieruchomościach wynosi 71.850.000,00 zł,
- najwyższe sumy zabezpieczenia zastawów finansowych i rejestrowych wynoszą łącznie 111.900.000,00 zł.

Dodatkowe zobowiązania podatkowe

W ciągu pięciu następnych lat organy podatkowe mogą przeprowadzić kontrole dotyczące okresu objętego niniejszym sprawozdaniem i w związku z tym mogą wystąpić dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Grupa nie posiada żadnych informacji dotyczących okoliczności, które mogłyby stworzyć takie zobowiązanie.

**39. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Grupy**

Wpływ czynników o charakterze makroekonomicznym

Na sytuację finansową i działalność gospodarczą Grupy w roku 2023 wpływały następujące czynniki o charakterze makroekonomicznym:

Czynniki pozytywne:

- obniżka stóp referencyjnych przez Radę Polityki Pieniężnej (do poziomu 5,75 proc. od października 2023)
- złagodzone zasady oceny zdolności kredytowej przez banki,
- przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wszedł w życie 1 lipca 2023 r.),
- spadek inflacji co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest nadal na tyle wysoki, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości,
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, poprawa nastrojów konsumenckich,
- utrzymująca się niska stopa bezrobocia,
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań, wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem,
- zaobserwowany w III kwartale 2023 roku pierwszy od kilku lat spadek cen materiałów budowlanych.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

41



Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

Czynniki negatywne:

- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co mieszkania (obligacje skarbowe), wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- możliwe wstrzymanie programu Bezpieczny kredyt 2 proc., po wyczerpaniu kwoty dofinansowania,
- niepewność co do cen materiałów budowlanych, surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę;

Spółki wchodzące w skład Grupy nie współpracują z kontrahentami z Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie posiadają aktywów i nie prowadzą działalności w tych regionach. W ocenie Zarządu, wydarzenia te mają wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Grupy, jednakże ten wpływ jest pośredni i połączony z szeregiem innych czynników makroekonomicznych oraz geopolitycznych. Zarząd przygotował scenariusze, które będzie wdrażał w zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie i jej wpływu na rynek sprzedaży mieszkań.

#### 40. Pozostałe informacje

##### Płatności w formie akcji

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

##### Korekta błędów oraz zmiana zasad rachunkowości

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie dokonano korekt błędów, które miały wpływ na dane finansowe prezentowane za porównywalne okresy.

##### Zmiany wartości szacunkowych

W Grupie nie dokonano zmian wartości szacunkowych, która wywołały skutki w bieżącym okresie lub które - według przewidywań - takie skutki wywoła w kolejnych okresach.

##### Ostateczna śródroczna informacja

Wartości szacunkowe kwot podanych w okresie śródrocznym od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie uległy znaczącej zmianie w ostatnim okresie śródrocznym, tj. od 1 lipca do 31 grudnia 2023 roku.

##### Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Grupie nie wystąpiły aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2023 w Grupie nie wystąpiła działalność zaniechana jako element jednostki gospodarczej, który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży.

##### Umowy na usługi koncesjonowane

Grupa nie zawiera umów na dostarczanie koncesjonowanych usług polegających na świadczeniach publicznych o istotnym znaczeniu ekonomicznym i społecznym.

#### 41. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

##### Podział art.Locum S.A.

15 lutego 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na przeprowadzenie podziału art.Locum S.A. zgodnie ze sporządzonym przez Zarząd planem podziału (nota 5) i podjęło uchwały:

- w sprawie podziału art.Locum S.A. poprzez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 §1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych i przeniesienie części majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej na spółkę Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka Nowo Zawiązana”),
- w sprawie przeznaczenia środków z kapitału zapasowego Spółki Dzielonej na wydzielenie majątku Spółki Nowo Zawiązanej.

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

42

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2023

(w złotych)

Dzień Wydzielenia

**18 kwietnia 2024 roku** spółka Wasz Zarządca sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001101273. Z dniem wpisu do rejestru nastąpiło wydzielenie Spółki Nowo Zawiązanej zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

Podział Spółki Dzielonej został dokonany zgodnie z art. 542 § 4 Kodeksu spółek handlowych, z kapitałów własnych Spółki Dzielonej, bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, z uwagi na posiadanie przez Spółkę Dzieloną wystarczających kapitałów własnych, innych niż kapitał zakładowy.

Łódź, dnia 14 maja 2024 roku

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	<div> <div>Signed by / Podpisano przez:</div> <div>Krzysztof Zbigniew Suskiewicz</div> <div>Date / Data: 2024- 05-14 11:19</div> </div>
Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	<div> <div>Signed by / Podpisano przez:</div> <div>Tomasz Malewski</div> <div>Date / Data: 2024-05-14 10:59</div> </div>

Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Imię i nazwisko	Podpis
Katarzyna Godziszewska	<div> <div>Signed by / Podpisano przez:</div> <div>Katarzyna Zofia Godziszewska</div> <div>Date / Data: 2024-05-14 10:45</div> </div>

Noty przedstawione na stronach 6-43 stanowią integralną część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7.2. Sprawozdanie NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



Audyt i doradztwo

KPW – siedziba Zarządu  
ul. Tymienieckiego 25c/410  
90-350 Łódźtel.: 42 611 10 57  
e-mail: biuro@kpw.pl  
www.kpw.pl

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

za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku jednostki:

**GRUPA KAPITAŁOWA ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA**

z siedzibą w Łodzi (90-447), przy ulicy Piotrkowskiej 173/515

KPW Audytor Sp. z o.o.  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych

NIP 727 236 70 73  
KRS 0000363162

KRS 0000363162

KPW Audyt Sp. z o.o.  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych itp.

NIP 728 281 30 24  
KRS 0000588344

KRS 0000588344

KPW Księgowość Sp. z o.o.  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace

NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

KRS 0000415757

KPW Finanse Sp. z o.o.  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności

NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472357

KRS 0000472357

KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.  
doradztwo prawne

NIP 728 287 08 49  
KRS 0001021416

KRS 0001021416

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

**GRUPY KAPITAŁOWEJ ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA**

*z siedzibą w Łodzi (90-447), przy ulicy Piotrkowskiej 173/515*

dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania  
finansowego**

**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest **ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA** („Jednostka dominująca”) („Grupa”), zawierające skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2023 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

**KPW Audytor Sp. z o.o.**  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych  
NIP 727 226 70 73  
KRS 0000363162

**KPW Audyt Sp. z o.o.**  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych itp.  
NIP 728 281 30 24  
KRS 000058344

**KPW Księgowość Sp z o.o.**  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace  
NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

**KPW Finanse Sp. z o.o.**  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności  
NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472357

**KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.**  
doradztwo prawne  
NIP 728 287 08 49  
KRS 0001021416



**Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

**Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za

**KPW Audytor Sp. z o.o.**  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych  
NIP 727 276 70 73  
KRS 0000363162

**KPW Audyt Sp. z o.o.**  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych jzp  
NIP 728 281 30 24  
KRS 0000558344

**KPW Księgowość Sp z o.o.**  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace  
NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

**KPW Finanse Sp. z o.o.**  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności  
NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472397

**KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.**  
doradztwo prawne  
NIP 728 287 08 49  
KRS 0001021416





Audyt i doradztwo

KPW – siedziba Zarządu  
ul. Tymienieckiego 25c/410  
90-350 Łódźtel.: 42 611 10 57  
e-mail: biuro@kpw.pl  
www.kpw.pl

kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o Rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania

**KPW Audytor Sp. z o.o.**  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych  
NIP 727 236 70 73  
KRS 0000363162

**KPW Audyt Sp. z o.o.**  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych itp.  
NIP 728 281 30 24  
KRS 0000658344

**KPW Księgowość Sp z o.o.**  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace  
NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

**KPW Finanse Sp. z o.o.**  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności  
NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472397

**KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.**  
doradztwo prawne  
NIP 728 287 08 49  
KRS 0001021416

finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

**KPW Audytor Sp. z o.o.**  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych  
NIP 727 226 70 73  
KRS 0000363162

**KPW Audyt Sp. z o.o.**  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych jzp  
NIP 728 281 30 24  
KRS 000058344

**KPW Księgowość Sp. z o.o.**  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace  
NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

**KPW Finanse Sp. z o.o.**  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności  
NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472397

**KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.**  
doradztwo prawne  
NIP 728 287 08 49  
KRS 0001021416

### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

### Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

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

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

**KPW Audytor Sp. z o.o.**  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych  
NIP 727 276 70 73  
KRS 0000363162

**KPW Audyt Sp. z o.o.**  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych itp.  
NIP 728 281 30 24  
KRS 000058344

**KPW Księgowość Sp. z o.o.**  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace  
NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

**KPW Finanse Sp. z o.o.**  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności  
NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472357

**KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.**  
doradztwo prawne  
NIP 728 287 08 49  
KRS 0001021416





Audyt i doradztwo

KPW – siedziba Zarządu  
ul. Tymienieckiego 25c/410  
90-350 Łódźtel.: 42 611 10 57  
e-mail: biuro@kpw.pl  
www.kpw.pl

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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Krzysztof Warczak, działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

**KPW Audytor Sp. z o.o.**

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Elektronicznie podpisany  
przez Krzysztof Marek  
Warczak  
Data: 2024.05.14  
15:53:27 +02'00'**Krzysztof Warczak**

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 11 939



KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm  
audytorskich prowadzoną przez  
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 14 maja 2024 roku

**KPW Audytor Sp. z o.o.**  
audyt i badanie  
sprawozdań finansowych  
NIP 727 226 70 73  
KRS 0000363162

**KPW Audyt Sp. z o.o.**  
audyt i badanie sprawozdań  
finansowych itp.  
NIP 728 281 30 24  
KRS 0000658344

**KPW Księgowość Sp z o.o.**  
prowadzenie ksiąg rachunkowych,  
kadry, płace  
NIP 835 160 38 28  
KRS 0000415757

**KPW Finanse Sp. z o.o.**  
doradztwo biznesowe,  
monitoring i windykacja należności  
NIP 725 206 96 50  
KRS 0000472357

**KPW Legal Gąsiorowski Sp. k.**  
doradztwo prawne  
NIP 728 287 06 49  
KRS 0001021416

*Sprawozdanie z działalności  
Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.  
za rok zakończony 31 grudnia 2023*





## Spis treści

1. Informacje o Grupie Kapitałowej art.Locum S.A. ....	3
2. Analiza makroekonomiczna .....	6
3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym.....	8
4. Sytuacja na rynku apartamentów wakacyjnych.....	13
5. Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. ....	15
6. Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum .....	17
7. Działalność inwestycyjna Grupy .....	23
8. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.....	24
9. Sytuacja dochodowa Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. ....	27
10. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia Grupy Kapitałowej art.Locum.....	29
11. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej art.Locum.....	30
12. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	33
13. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Grupy .....	33
14. Plany Grupy Kapitałowej art.Locum na rok 2024 .....	34

## 1. Informacje o Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „art.Locum S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa art.Locum” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej art.Locum S.A., w skład której wchodzi art.Locum S.A., BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, dla których stosuje się określenie „jednostka zależna.”

art.Locum S.A. pełni w Grupie Kapitałowej funkcję jednostki dominującej. Spółka art.Locum S.A. od 2000 roku prowadzi działalność na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych, realizując projekty deweloperskie w największych miastach Polski. Przez 23 lata działalności Spółka zrealizowała 43 inwestycje mieszkaniowe w: Łodzi, Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Krakowie, Wrocławiu, Warszawie, oddając do użytkowania 5 621 lokali. Dodatkowo poprzez spółkę celową (BDH Development spółka z o.o.) realizuje projekt apartamentów wakacyjnych w Stegnie, przez spółkę Kaczeńcowa Invest planuje zrealizować ostatnie etapy projektu art.TEO oraz przez spółkę - Karpacka Invest sp. z o.o. - planuje realizować projekt przy ul. Karpackiej w Łodzi. Uzupełnieniem działalności podstawowej art.Locum S.A. jest działalność obejmująca wynajem nieruchomości, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, obsługę kancelaryjno-biurową, zarządzanie realizacją inwestycji oraz świadczenie usług inżynierskich.

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej	art.Locum Spółka Akcyjna
Siedziba i adres	Łódź ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
Kontakt	tel.: 42 230 10 57; e-mail: <a href="mailto:biuro@artlocum.pl">biuro@artlocum.pl</a>
Data rozpoczęcia działalności	23 sierpnia 2000
NIP	7251791037
REGON	472370926
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000291818
Kapitał zakładowy	27 688 000 zł
Liczba, seria i rodzaj akcji	27 688 000 szt., akcje nieuprzywilejowane, Seria A
Konto bankowe	85 1140 1108 0000 5888 9600 1001, mBank S.A. Oddział Korporacyjny Łódź

Spółka art.Locum S.A. powstała 23 sierpnia 2000 roku pod nazwą BRE.locum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, jako jedna ze spółek Grupy BRE Banku S.A. (obecnie: mBank S.A.). 2 listopada 2007 roku Spółka przekształciła się w spółkę akcyjną. W 2013 roku, w następstwie przyjętej strategii jednej marki w całej Grupie mBanku S.A., Spółka zmieniła nazwę na mLocum Spółka Akcyjna. Zmiana nazwy została zarejestrowana 29 listopada 2013 roku.

31 lipca 2017 roku, na mocy umowy zawartej z mBank S.A., pakiet kontrolny 14 120 880 akcji mLocum S.A. (stanowiących 51% udziału w kapitale zakładowym) nabyła spółka Archicom S.A. z Wrocławia. W dniu 23 listopada 2017 roku uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęto decyzję o zmianie nazwy Spółki na Archicom Polska S.A., która to zmiana została zarejestrowana w KRS 3 stycznia 2018 roku. 20 grudnia 2018 roku Archicom S.A. nabyła od mBanku S.A. 28,99% udziału w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., obejmując łącznie 22 147 000 akcji, stanowiących 79,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

W kwietniu 2021 roku, w wyniku przeprowadzonego przez Archicom S.A. przeglądu opcji strategicznych związanego ze zmianą kierunków rozwoju Grupy Archicom, Archicom S.A. zbyła wszystkie przysługujące jej akcje Spółki na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki i Pana Rafała Jarodzkiego, a następnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom Polska podjęło uchwałę o zmianie statutu w zakresie obejmującym firmę Spółki. Nowa nazwa – art.Locum Spółka Akcyjna – została zarejestrowana w KRS 27 maja 2021 roku.

### Organy art.Locum S.A.

#### Walne Zgromadzenie

- Dorota Jarodzka-Śródka - 39,995%
- Rafał Jarodzki - 39,995%
- Krzysztof Suskiewicz - 20,01%

#### Rada Nadzorcza

- Rafał Jarodzki - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Łuczyński - II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Dorota Jarodzka-Śródka - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Powroźnik - Członek Rady Nadzorczej

#### Zarząd

- Krzysztof Suskiewicz - Prezes Zarządu
- Tomasz Malewski - Wiceprezes Zarządu

### Struktura Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A. na dzień 31 grudnia 2023 roku składała się z czterech podmiotów:

- art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź, - podmiot dominujący
- BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 100%),
- Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 100%),
- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 66,3%),

### Organizacja i zatrudnienie

Grupa realizuje projekty deweloperskie w poszczególnych miastach w oparciu o strukturę oddziałów art.Locum S.A. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami zależnymi i obejmuje je pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku art.Locum S.A. posiadała oddziały w Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Gdyni oraz Centralę (siedzibę Zarządu) w Łodzi i zatrudniała 50 osób.

### Oddziały art.Locum S.A.

- art.Locum S.A. Oddział w Łodzi, ul. Piotrkowska 172/180, 90-368 Łódź
- art.Locum S.A. Oddział w Krakowie, ul. Konopczyńskiego 16 lok. 9, 30-383 Kraków
- art.Locum S.A. Oddział w Poznaniu, ul. Jeleniogórska 1/3b lok. U1, 60-179 Poznań
- art.Locum S.A. Oddział w Gdyni, ul. Chylońska 26, 81-064 Gdynia

### Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym spółki Grupy Kapitałowej nie nabywały udziałów lub akcji własnych.

### Działalność badawczo rozwojowa

Grupa Kapitałowa art.Locum nie prowadziła i nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

### Polski Związek Firm Deweloperskich

art.Locum S.A. jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, skupiającego ponad 300 firm deweloperskich działających na rzecz rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. W swojej działalności przestrzega zasad Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient-Deweloper, stworzonego przez PZFD.

## 2. Analiza makroekonomiczna

Miniony rok upłynął pod wpływem znacznego spowolnienia gospodarczego w Polsce i w Europie. Dynamika PKB w Polsce spadła z 5,3% w 2022 roku do 0,2% w roku 2023 i odpowiednio w całej UE z 3,4% do 0,4%. Niewątpliwie jedną z przyczyn tego stanu rzeczy była trwająca wojna w Ukrainie, która miała wpływ na większość sektorów gospodarki, a szczególnie na przemysł, handel, rolnictwo, a także na rynki finansowe. Początek roku 2023 cechował się dużą niepewnością w gospodarce i bardzo wysoką inflacją, która w kolejnych miesiącach szybko spadała z 16,6% do 6,2% na koniec roku. Obniżeniu uległy wszystkie podstawowe stopy procentowe NBP w tym stopa referencyjna z 6,75% do 5,75%. Wciąż na stabilnie niskim poziomie z niewielkim spadkiem (z 5,2% do 5,1%) było bezrobocie, świadczące o dobrej sytuacji na rynku pracy.

Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne

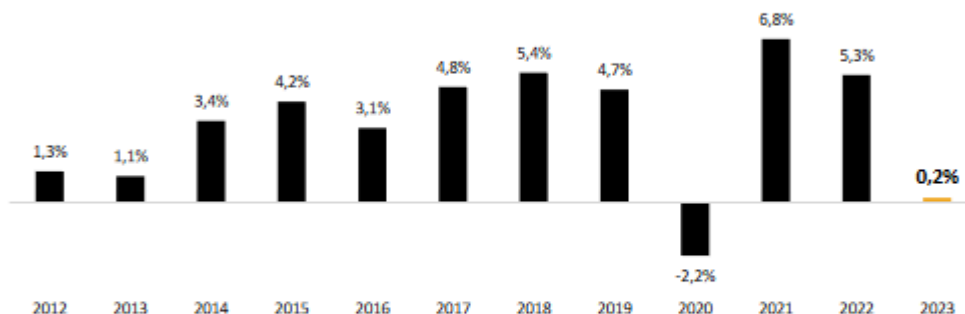
Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dynamika PKB	3,10%	4,80%	5,40%	4,70%	-2,20%	6,80%	5,30%	0,20%
Inflacja na koniec roku	0,80%	2,10%	1,10%	3,40%	2,40%	8,60%	16,60%	6,20%
Inflacja średnioroczna	-0,6%	2,0%	1,6%	2,3%	3,4%	5,1%	14,4%	11,4%
Stopa bezrobocia	8,20%	6,60%	5,80%	5,20%	6,30%	5,40%	5,20%	5,10%

Źródło: GUS, NBP, IPAG, MFW

### Produkt Krajowy Brutto

PKB Polski wzrósł w roku 2023 o 0,2% rok do roku - wynika z szacunku Głównego Urzędu Statystycznego. Wynik jest gorszy od prognoz i od wyniku opublikowanego przed rokiem - wówczas wzrost wyniósł 5,3%.

Dynamika PKB w latach 2012-2023



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, MFW

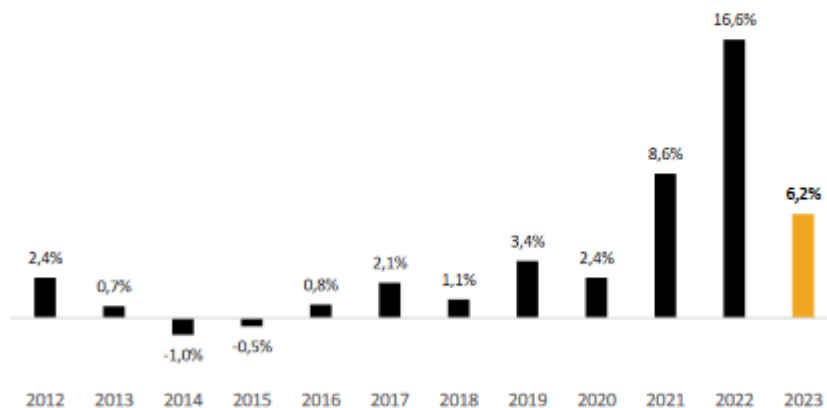


## Inflacja

Według szacunków NBP na koniec grudnia 2023 roku wskaźnik inflacji wyniósł 6,2%, a jego spadek w stosunku do poziomu z końca roku 2022 (16,6%) był konsekwencją, tak jak podsumowują analitycy, wolniejszego tempa wzrostu cen żywności, energii i paliw.

Średnioroczna inflacja w 2023 roku wyniosła 11,4% (14,4% w 2022 roku).

Inflacja na koniec roku w latach 2012-2023

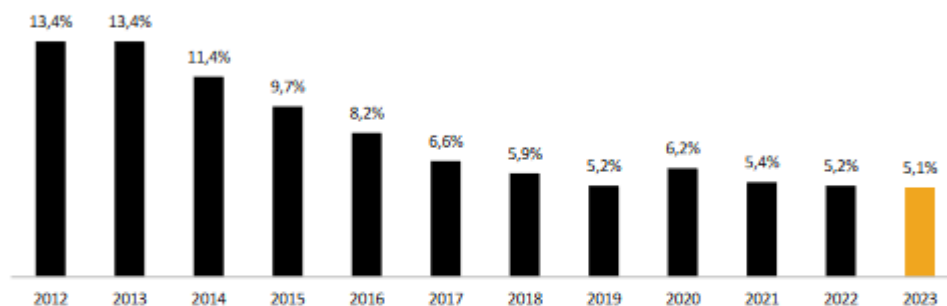


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, NBP

## Rynek pracy

Stopa bezrobocia w 2023 roku znajdowała się na podobnym poziomie, jak w roku 2022.

Stopa bezrobocia w latach 2012-2023



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, IPAG

### 3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Roczny wynik sprzedaży mieszkań na sześciu największych rynkach był zdecydowanie lepszy od sprzedaży w 2022 roku, porównywalny nawet do okresu dobrej koniunktury na rynku mieszkaniowym. Liczba udzielonych w całej Polsce kredytów z dopłatami dla nabywców pierwszych mieszkań blisko dwukrotnie przekroczyła pierwotne założenia. Dodatkowo już na początku 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego poluzowała bufor ostrożnościowy z 5 p.p. do 2,5 p.p., co zdecydowanie poprawiło zdolność kredytową Polaków.

#### Sprzedaż mieszkań

W całym 2023 r. mieliśmy do czynienia z wyraźnym wzrostem liczby sprzedanych mieszkań. W porównaniu do 2022 roku, który był najsłabszym pod względem sprzedaży w okresie ostatnich dziesięciu lat, liczba zawartych transakcji wzrosła o prawie 65%, do poziomu 58 tys.

Podaż nie nadążała za popytem. Deweloperzy na części rynków nie byli w stanie wprowadzać do oferty nowych projektów w tempie pozwalającym na jego zaspokojenie. Łącznie na sześciu rynkach deweloperzy wprowadzili w minionym roku 43 tys. jednostek przy 58 tys. jednostek sprzedanych. Największe problemy z nowymi wprowadzeniami były widoczne na trzech największych rynkach – w Warszawie, Krakowie i we Wrocławiu. Miało to wpływ na poziom oferty, która spadła w porównaniu do grudnia 2022 r. z 49 tys. do 36 tys. mieszkań.

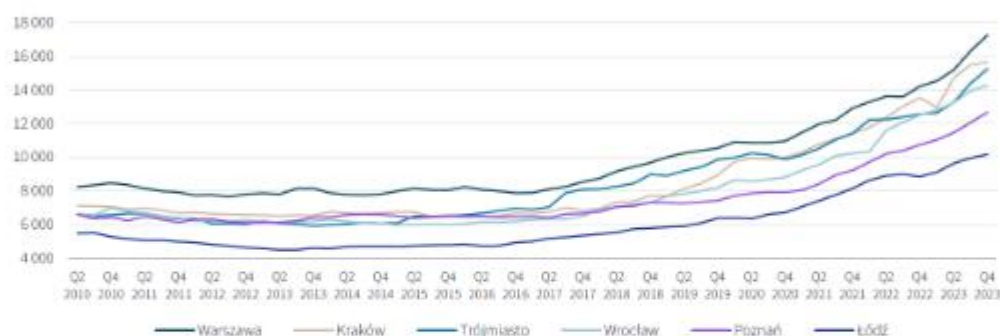
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na rynku pierwotnym

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)



Źródło: JLL

Ostatnie dwa lata były dość nietypowe pod względem nowej podaży. Najpierw w II kwartale 2022 r., pomimo wojny w Ukrainie i spadku sprzedaży, deweloperzy motywowani zmianami regulacyjnymi (uruchomieniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego) wprowadzili dużo więcej mieszkań niż sprzedali, zabezpieczając sobie w ten sposób możliwość sprzedawania mieszkań na „starych zasadach”. Spowodowało to nadwyżkę podaży. W roku 2023 obserwowaliśmy odmienną sytuację. Sprzedaż istotnie wzrosła, a strona podażowa, pomimo zapasu nowej podaży z 2022 r., nie nadążała za popytem. Deweloperzy w całym minionym roku wprowadzili do sprzedaży na sześciu największych rynkach o 12% mniej mieszkań, a w liczbach bezwzględnych oznaczało to 43 tys. nowych jednostek. Był to najniższy wynik od dziesięciu lat i o ile w ostatnim kwartale liczba wprowadzonych do sprzedaży mieszkań (16,0 tys.) była porównywalna do kwartalnych wyników z 2021 czy 2019 roku, to pierwsze miesiące z niską podażą miały decydujący wpływ na całkowitą liczbę nowo wprowadzonych mieszkań. We wszystkich analizowanych miastach w IV kwartale 2023 roku średnia cena mieszkań wzrosła w porównaniu z końcem 2022 roku.

Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym  
(w zł/m<sup>2</sup>, z VAT, w standardzie deweloperskim)

Miasto	Średnia cena mieszkań w ofercie na koniec Q4'23 (zł/m <sup>2</sup> )	Średnia cena mieszkań w ofercie na koniec Q4'22 (zł/m <sup>2</sup> )	Różnica (zł/m <sup>2</sup> )	Porównanie Q4'23 vs. Q4'22
Poznań	12 700	10 700	2 000	18,7%
Warszawa	17 300	14 200	3 100	21,8%
Wrocław	14 300	12 500	1 800	14,4%
Łódź	10 200	8 900	1 300	14,6%
Kraków	15 700	13 500	2 200	16,3%
Trójmiasto	15 300	12 600	2 700	21,4%

Źródło: JLL

Miasto	Średnia cena sprzedaży mieszkań Q4'23 (zł/m <sup>2</sup> )	Średnia cena sprzedaży mieszkań Q4'22 (zł/m <sup>2</sup> )	Różnica (zł/m <sup>2</sup> )	Porównanie Q4'23 vs. Q4'22
Poznań	12 340	10 153	2 187	21,5%
Warszawa	16 359	13 852	2 507	18,1%
Wrocław	13 115	11 048	2 067	18,7%
Łódź	9 617	8 498	1 119	13,2%
Kraków	14 680	11 921	2 759	23,1%
Trójmiasto	15 081	12 071	3 010	24,9%

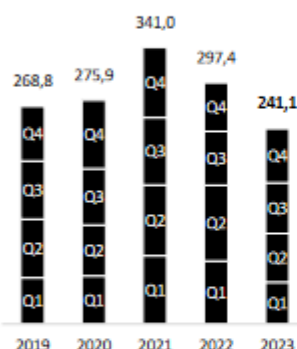
Źródło: OTODOM

Najwyższy wzrost średnich cen mieszkań w ofercie na koniec IV kwartału 2023 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku zanotowano w Warszawie – o około 21,8%. Najniższy wzrost cen w tym okresie odnotowano we Wrocławiu – 14,4%.

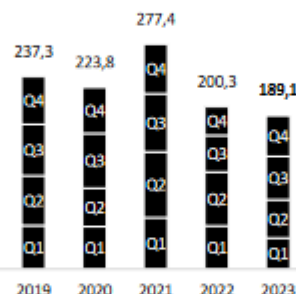
Jak podaje OTODOM, najwyższy wzrost średnich cen sprzedaży mieszkań na koniec IV kwartału 2023 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku zanotowano w Trójmieście – o około 24,9%. Najniższy wzrost cen w tym okresie odnotowano w Łodzi – 13,2%.

## Budownictwo mieszkaniowe

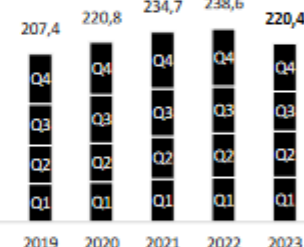
Wydane pozwolenia



Rozpoczęte budowy



Oddane mieszkania

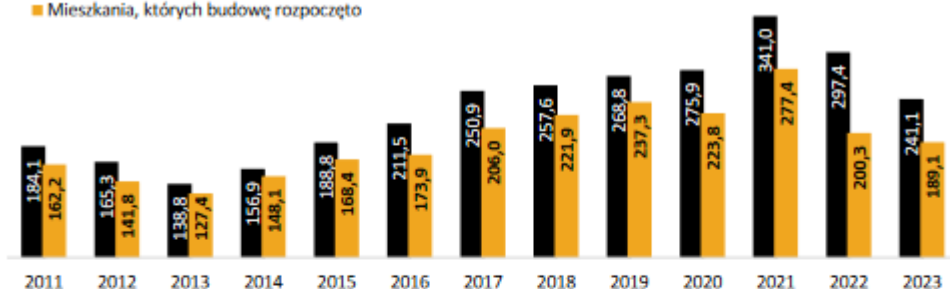


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Wydane pozwolenia na budowę i budowy rozpoczęte w latach 2011-2023 (w tys. szt.)

2023 rok to kolejny, w którym zanotowano znaczący spadek liczby mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia, jak i liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

- Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia
- Mieszkania, których budowę rozpoczęto



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia

W 2023 roku liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia wyniosła 241,1 tys. i był to spadek o około 18,9% w porównaniu do roku 2022. Na wynik ten złożyły się inwestycje inwestorów indywidualnych (spadek o 19,1% w porównaniu z rokiem 2022), deweloperów (spadek o 20,3% w stosunku do roku 2022). Spółdzielnie, których udział w rynku jest minimalny, również zanotowały spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia.

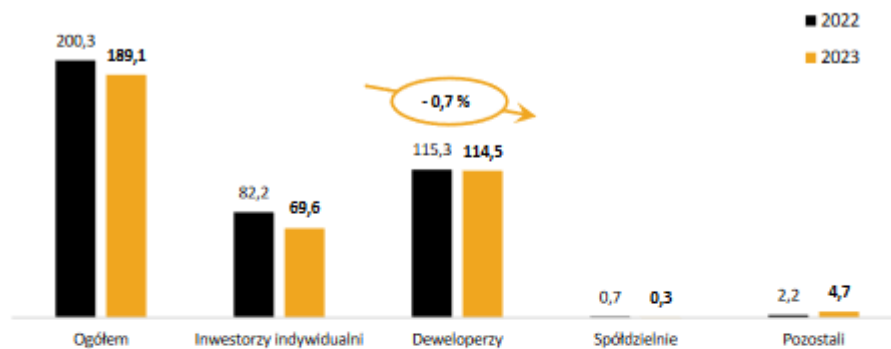
Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia w latach 2022 i 2023 (w tys. szt.)



#### Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W roku 2023 odnotowano spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W porównaniu do 2022 roku liczba rozpoczętych budów spadła ogółem o 5,6%. Spadła liczba rozpoczętych budów w segmencie deweloperów (o 0,7% w stosunku do roku 2022), inwestorów indywidualnych (spadek o 15,3%).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2022 i 2023 (w tys. szt.)

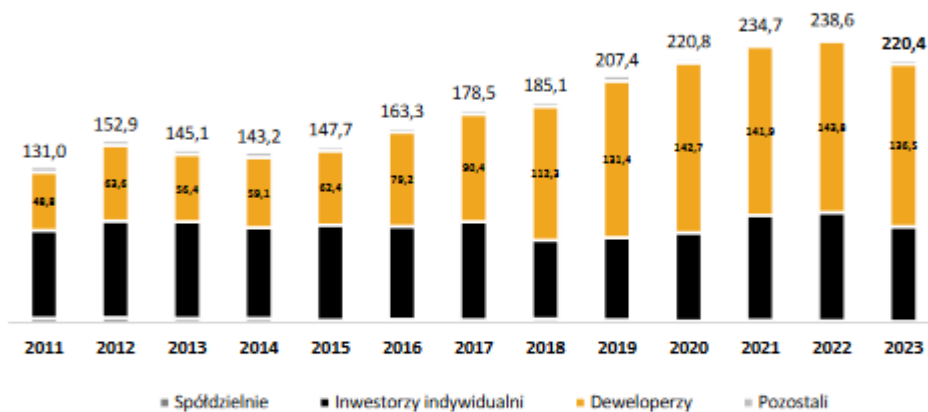




Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023

### Mieszkania oddane do użytkowania

Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2011-2023 (w tys. szt.)

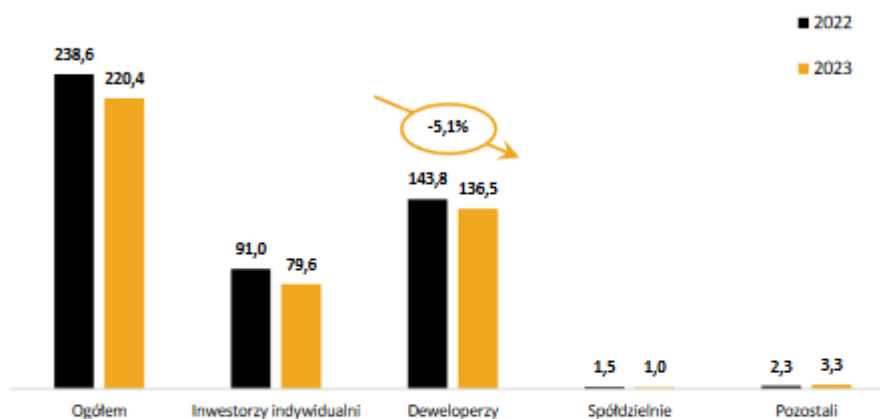


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 2023 roku oddano do użytkowania 220,4 tys. mieszkań tj. o 7,6% mniej mieszkań niż w 2022 roku.

W strukturze oddanych do użytkowania mieszkań w 2023 roku największy udział mieli deweloperzy, którzy oddali do użytkowania 136,5 tys. mieszkań (około 62% łącznej ich liczby). Jednocześnie zanotowali 5,1% spadek w porównaniu do 2022 roku.

Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2022 i 2023 (w tys. szt.)

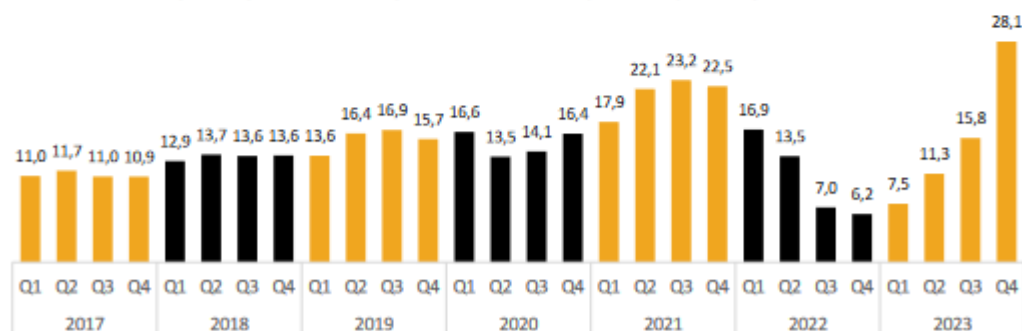


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### Kredyty mieszkaniowe

Rok 2023 przyniósł duże zmiany w kredytach mieszkaniowych. Wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi wynikał głównie z programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Jak podaje INFOR, tylko we wrześniu minionego roku banki udzieliły w ramach tego programu 9316 kredytów (51% wszystkich udzielonych kredytów) na kwotę 3,744 mld zł (52% łącznej kwoty udzielonych kredytów). Wzrost udziału kredytów o okresowo stałej stopie jest również efektem uruchomienia w lipcu br. programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W ramach tego programu udzielane są wyłącznie kredyty o stałej stopie na okres pierwszych 10 lat spłaty kredytu, jednak wysokość oprocentowania może ulec zmianie po upływie pierwszych 5 lat spłaty. W pierwszych trzech miesiącach, a dosłownie wręcz w pierwszych dniach funkcjonowania programu banki zostały zasypane wnioskami kredytowymi. W sumie w całym 2023 roku w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%” do banków wpłynęło 102 tys. wniosków kredytowych. Siłą napędową wzmożonej akcji kredytowej był „Bezpieczny Kredyt 2%”. Ponad 28 mld zł kredytów mieszkaniowych wypłaconych w IV kw. 2023 r. to rekordowe wolumeny od dawna nie widziane na rynku.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2017-2023 (kwartalnie, w mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP

## 4. Sytuacja na rynku apartamentów wakacyjnych

Przed wybuchem pandemii do zakupu nieruchomości w ośrodkach turystycznych zachęcały inwestorów głównie popyt na usługi turystyczne i zyski z inwestycji pod wynajem krótkoterminowy. W latach 2020-2021 do zakupu własnego apartamentu wakacyjnego dodatkowo zachęciły Polaków pandemiczne obostrzenia. Perspektywa uniezależnienia się od wytycznych sanitarnych sprawiła, że mieszkania w nadbałtyckich lokalizacjach łatwo znajdowały nabywców, a ich ceny sięgały poziomu obserwowanego w największych miastach Polski.

Podczas trwania piątej fali pandemii, gdy sytuacja zaczęła się powoli stabilizować, 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła konflikt wojenny przeciwko Ukrainie. Po raz kolejny od czasu wybuchu pandemii spotkaliśmy się z sytuacją, która jest nadzwyczajna i mocno rzuca na stan gospodarki światowej, w tym polskiej.

Podsumowując rok 2023, widać oznaki nasycenia rynku – jeszcze kilka lat temu apartamenty na wynajem sprzedawały się dynamicznie, obecnie zainteresowanie nimi jest mniejsze. Polacy coraz chętniej lokują kapitał w mieszkaniach na południu Europy – na przykład w Hiszpanii, gdzie sezon turystyczny trwa znacznie dłużej niż w Polsce. Spadek popytu na rynku apartamentów wakacyjnych spowodowany jest między innymi dynamiczną inflacją, wysokimi stopami procentowymi, które gwarantują wyższe oprocentowanie lokat bankowych będących konkurencją dla zakupów inwestycyjnych i nasyceniem rynku.

### Nadmorskie apartamenty wakacyjne - Mierzeja Wiśłana

Analizując najbliższą konkurencję projektu „Stegna Park” można znaleźć ceny wahające się w okolicy 18,5 tys. zł/m<sup>2</sup> (projekt „Stegna Forest II” przy ul. Grunwaldzkiej – w odległości około 1,8 km), jak i dużo droższe, których cena sięga 22 tys. zł/m<sup>2</sup>, a nawet i 30 tys. zł/m<sup>2</sup> (np. projekt „Bursztynowe Apartamenty” przy ul. Brzozowej – w odległości około 750 m).

13

Ceny apartamentów wakacyjnych w Krynicy Morskiej wahają się w przedziale od 15,5 tys. zł/m<sup>2</sup> do 20,2 tys. zł/m<sup>2</sup>. W przypadku inwestycji „Villa Vistula” przy ul. Gdańskiej/Rybackiej cena za metr kwadratowy to 15,5-19,1 tys. zł/m<sup>2</sup>. Droższe lokale znajdują się w inwestycji „Yacht Club Apartments”, przy ul. Gdańskiej, gdzie ich ceny sięgają nawet 20,2 tys. zł/m<sup>2</sup>. „Enklawa” przy ul. Gdańskiej, jak i „Spacerowa 19”, przy ul. Spacerowej to ceny w granicach 19,5 tys. zł/m<sup>2</sup>.

W inwestycji „Sole Mare” ul. Polna w Kątach Rybackich ceny kształtują się w granicach od 14,8 tys. zł/m<sup>2</sup> do 16 tys. zł/m<sup>2</sup>.

„Jantar Resort” przy ul. Rybackiej w Jantarze posiada w swojej ofercie lokale w cenach od 14,5 tys. zł/m<sup>2</sup> do 15 tys. zł/m<sup>2</sup>. W „Baltic Cottages” przy ul. Wczasowej w Mikoszewie można znaleźć lokale w cenach od 18,4 tys. zł/m<sup>2</sup> do 19,4 tys. zł/m<sup>2</sup>.

#### Ceny ofertowe mieszkań do 40 m<sup>2</sup> w wybranych miejscowościach nadbałtyckich (na koniec 2023 roku)



Źródła: mapa poglądowa – [www.micrsoja.pl](http://www.micrsoja.pl); informacje o cenach – na podstawie danych udostępnianych przez portale: [www.rynkipierwszy.pl](http://www.rynkipierwszy.pl), [www.adreasa.pl](http://www.adreasa.pl), [www.tablozajart.pl](http://www.tablozajart.pl), [www.kuchasowemieszkania.pl](http://www.kuchasowemieszkania.pl)

## 5. Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.

W okresie sprawozdawczym Grupa prowadziła działalność operacyjną w zakresie:

- realizacji projektów deweloperskich,
- wynajmu nieruchomości,
- usług zarządzania nieruchomościami,
- usług inżynierskich i zarządzania projektami.

### Realizacja projektów deweloperskich

W 2023 roku działalność Grupy Kapitałowa art.Locum koncentrowała się w Łodzi, Poznaniu oraz w Stegnie. W roku sprawozdawczym Grupa kontynuowała budowę III etapu projektu „Stegna Park” (120 lokali), kontynuowała budowę projektu art.TEO I w Łodzi (72 mieszkania) oraz Junique IA w Poznaniu (79 mieszkań i 1 lokal usługowy), a także rozpoczęła budowę II etapu projektu art.TEO w Łodzi (87 mieszkań). Dla nowych projektów w Łodzi, przy ul. Odnowiciela, przy ul. Pogonowskiego, kolejnych etapów projektu art.TEO, kolejnych etapów projektu Junique w Poznaniu, projektu przy ul. Mogiłskiej w Krakowie oraz w Stegnie, przy ul. Lipowej prowadzone były prace przygotowawcze i projektowe.

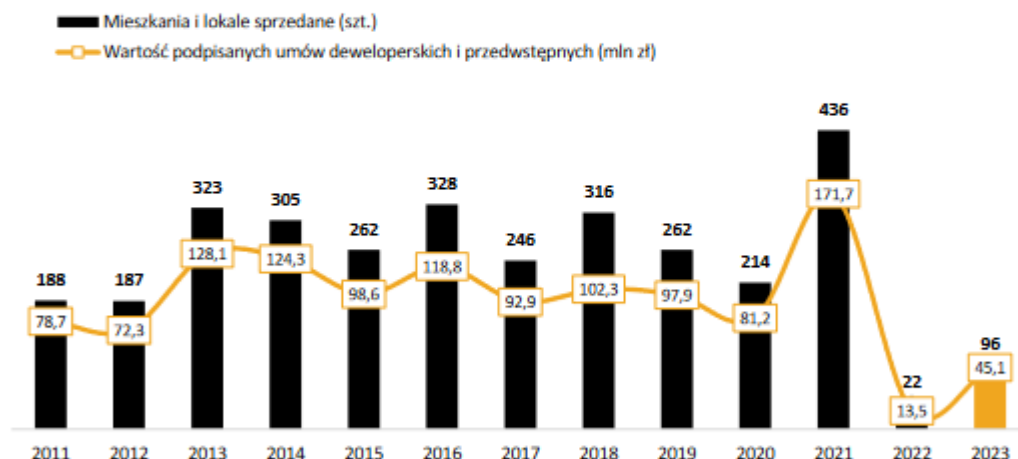
### Sprzedaż

Na początku 2023 roku Grupa Kapitałowa art.Locum posiadała w swojej ofercie 158 lokali (153 mieszkania i 5 lokali stanowiących biura sprzedaży i biura zarządców nieruchomościami).

W roku sprawozdawczym w czerwcu oferta zwiększyła się o 48 apartamentów wakacyjnych w projekcie „Stegna Park” etap III, a w październiku o 87 lokali w projekcie art.TEO etap II.

Grupa sprzedała umowami przedwstępnymi i deweloperskimi łącznie 96 lokali (85 mieszkań i 11 apartamentów wakacyjnych) oraz 62 miejsca postojowe (w halach garażowych i garażach indywidualnych) o łącznej wartości 45,1 mln zł. Przekazano klientom 7 lokali o wartości 7,3 mln zł.

Sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnymi w Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.



Rok 2023 to rok powracającego zainteresowania i aktywności klientów na rynku nieruchomości. Odnotowano zdecydowany wzrost popytu na rynku mieszkaniowym. Grupa również odnotowała zdecydowany wzrost sprzedaży w porównaniu z rokiem 2022. Niska sprzedaż w 2022 r. (19 lokali oraz 3 apartamenty wakacyjne) związana była z bardzo małą liczbą lokali dostępnych (w ofercie) do sprzedaży w tym okresie a także niewielkim zaawansowaniem nowych budów co miało wpływ na poziom zainteresowania klientów mieszkaniami Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.

### Oferta

Spśród oferowanych w 2023 roku projektów art.Locum S.A. trzy projekty (w Łodzi – „art.TEO” etap I, w Poznaniu – „Junique” etap IA oraz w Steganie – „Stegna Park” etap III) pozostawały w trakcie budowy, natomiast jeden projekt (w Łodzi – „art.TEO” etap II) został włączony do oferty w II połowie roku sprawozdawczego.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oferta Grupy obejmowała 194 lokale:

- „Junique” etap IA (44 szt.),
- „art.TEO” etap I i II (111 szt.),
- „Stegna Park” etap III (37 szt.),
- „Wiśniowy Sad” (2 szt.),



### Bank ziemi

W roku sprawozdawczym Grupa Kapitałowa art.Locum nie nabyła żadnych nowych gruntów. Tym samym na koniec 2023 roku Grupa posiadała w banku ziemi grunty o potencjale wybudowania około 3,5 tys. lokali.

### Wynajem nieruchomości

W roku 2023 Grupa osiągnęła przychód z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 6,9 mln zł, co stanowiło 40,4% wszystkich przychodów. W tej kategorii przychody generowane są z wynajmu powierzchni magazynowo-biurowych w Poznaniu przy ulicy Wieruszowskiej.

### Zarządzenie wspólnotami mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność usługową związaną z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi, którą w Grupie prowadzi art.Locum S.A. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółka sprawowała zarząd nad 40 wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi w inwestycjach zrealizowanych oraz pozyskanymi wspólnotami „zewnętrznymi”. W zarządzie Spółki znajdowało się ponad 4,1 tys. lokali mieszkalnych i usługowych o powierzchni 330,3 tys. m<sup>2</sup>.

Przychody z zarządzania w okresie sprawozdawczym wyniosły 2,6 mln zł, co stanowiło 1,5% wszystkich przychodów Grupy.

### Usługi inżynierskie i zarządzanie projektami

W zakresie zarządzania projektami Spółka art.Locum S.A. świadczyła w 2023 roku usługi na rzecz spółek BDH Development, Kaczeńcowa Invest oraz Karpocka Invest. W ramach usług inżynierskich Spółka nadzorowała projekty realizowane przez Grupę.



## 6. Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum

### Kraków

Do roku 2023 w Krakowie Grupa wybudowała dwa duże projekty mieszkaniowe: Zielona Galicja i Nowe Dąbie, w sumie 1 136 lokali. Obecnie Spółka posiada grunt pod budowę projektu mieszkaniowego przy ulicy Mogiłskiej.



#### Projekt „Mogiłska”

Grupa posiada teren w Krakowie przy ul. Mogiłskiej, w odległości 3 km od Rynku Głównego. W pobliżu nieruchomości znajduje się Uniwersytet Ekonomiczny, Ogród Botaniczny Uniwersytetu Jagiellońskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje rozwinięta sieć punktów usługowych oraz handlowych.

Na nieruchomości Grupa planuje wybudować 481 mieszkań i 13 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27,0 tys. m<sup>2</sup>. Zakłada się realizację projektu w dwóch etapach. Obecnie toczy się postępowanie w sprawie wydania pozwolenia na budowę. 29 grudnia 2023 roku, po uzgodnieniu projektu i zawarciu nowej umowy drogowej z Zarządem Dróg Miasta Krakowa, został złożony wniosek o wznowienie postępowania w sprawie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wydanie decyzji PnB powinno nastąpić w 2Q 2024.

Rozpoczęcie budowy pierwszego etapu przewidziane jest na rok 2024, po uzyskaniu ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, a jego zakończenie na rok 2026. Oddanie do użytkowania drugiego etapu zaplanowano na 2027 rok.

### Łódź

Do końca roku 2023 w Łodzi Grupa wybudowała 1 453 lokale w siedmiu projektach mieszkaniowych: Bilewiczówny, Słoneczny Park, Hetmańskie, Kaczeńcowe, Szlacheckie, Łąkowa oraz dwa etapy Poleskich Ogrodów. W lipcu 2022 roku Grupa rozpoczęła budowę I etapu projektu art.TEO, a we wrześniu 2023 roku budowę II etapu.

#### Poleskie Ogrody / art.TEO

Grupa jest właścicielem gruntu zlokalizowanego w północno-zachodniej części Łodzi, w dzielnicy Polesie, przy ul. Ciepłarnianej. W 2021 roku Spółka dokupiła sąsiednią nieruchomość. Na całym terenie Grupa planuje wybudować 724 mieszkania i 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 40,2 tys. m<sup>2</sup>. Do tej pory zakończono budowę dwóch etapów projektu Poleskie Ogrody, a kolejne etapy są budowane pod nazwą „art.TEO”. Zakłada się realizację projektu art.TEO w sześciu etapach. Budowę I etapu Grupa rozpoczęła w lipcu 2022 roku, natomiast jego zakończenie planowane jest na I kwartał 2024 roku. Etap ten obejmuje wybudowanie 72 mieszkań o łącznej powierzchni 3,9 tys. m<sup>2</sup>. We wrześniu 2023 roku rozpoczęto budowę II etapu projektu (budynki B oraz D – 87 mieszkań o łącznej powierzchni 4,7 tys. m<sup>2</sup>). Zakończenie budowy planowane jest na IV kw. 2024 roku. Na dzień 31 grudnia 2023 roku w ofercie w obydwu etapach pozostało 111 mieszkań.





Osiedle „art.TEO” – wizualizacja



Zdjęcia z budowy I etapu „art.TEO” – budynek C



Zdjęcia z budowy I etapu „art.TEO” – budynek A



Zdjęcia z budowy II etapu „art.TEO” – budynek B

W przygotowaniu znajdują się kolejne etapy projektu „art.TEO” (III i IV), których rozpoczęcie planowane jest na II kw. 2024 roku. Zakłada on wybudowanie 146 lokali o łącznej powierzchni 7,8 tys. m<sup>2</sup>.



**Łódź, ul. Pogonowskiego**

W 2021 roku art.Locum S.A. nabyła nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Pogonowskiego 44/46 o powierzchni 3 247 m<sup>2</sup>. W oparciu o analizę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowano wstępną koncepcję zabudowy zakładającą realizację jednego budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi w parterze budynku, od strony ul. Pogonowskiego. Grupa planuje wybudować na tym terenie 165 mieszkań (6,9 tys. m<sup>2</sup>) oraz 3 lokale usługowe o powierzchni 0,2 tys. m<sup>2</sup>. W czerwcu 2023 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę, które w lipcu 2023 roku stało się ostateczne. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na II kw. 2024 roku.

**Łódź, ul. Odnowiciela**

W dniu 2 grudnia 2021 roku Grupa nabyła nieruchomość położoną w Łodzi przy ulicy Kazimierza Odnowiciela i Bolesława Szczodrego o powierzchni 1,35 ha. Spółka planuje wybudować 280 mieszkań (12,5 tys. m<sup>2</sup>). Projekt został wstępnie podzielony na dwa etapy. W pierwszym zrealizowane zostaną 162 mieszkania, miejsca parkingowe w garażu podziemnym oraz zewnętrzne miejsca postojowe. Rozpoczęcie budowy I etapu zaplanowano na III kwartał 2024 r., pod warunkiem uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę, natomiast zakończenie II etapu na III kwartał 2027 r. W dniu 6 grudnia 2023 roku został złożony wniosek o wydanie PnB, a 12 lutego 2024 r. Grupa uzyskała PnB.

**Łódź, projekt przy ul. Karpackiej**

Plany dotyczące realizacji projektu przy ul. Karpackiej zakładają wybudowanie osiedla w kilku etapach. Realizację pierwszego z nich przewidziano na lata 2025-2027. Sporządzony projekt budowlany I etapu obejmuje budowę budynków A, B i C, w których powstanie 196 mieszkań o łącznej powierzchni 10 322 m<sup>2</sup>, a także miejsca parkingowe w garażu podziemnym i zewnętrzne miejsca postojowe. W sumie projekt zakłada budowę 1 044 mieszkań. Dnia 28 lipca 2022 roku została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę trzech budynków A, B, C przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji.

Projekt realizowany będzie przez spółkę celową Karpacka Invest.

## Poznań

Grupa zrealizowała sześciostopniowy projekt mieszkaniowy Przylesie Marcein przy ul. Jeleniogórskiej. Wybudowano 963 lokale. Dnia 22 października 2021 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla ostatniego (szóstego) etapu - budynki 3 oraz 11. W sierpniu 2023 roku został sprzedany ostatni lokal.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiadała w ofercie 43 mieszkania oraz 1 lokal usługowy w ramach realizowanego projektu Junique.



### „Junique”

W grudniu 2019 Grupa zawarła umowę zakupu nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu. Na tym terenie koncepcja przewiduje wybudowanie ponad 1 300 lokali o powierzchni 70,8 tys. m<sup>2</sup>.

„Junique” to druga wieloetapowa inwestycja realizowana przez art.Locum S.A. w Poznaniu. Budowa osiedla podzielona została na etapy. W ramach I etapu „Junique” (budynki A, B, C i D) zostaną zrealizowane trzy budynki 4-piętrowe oraz jeden budynek 5-piętrowy, w których zaprojektowano 260 mieszkań oraz 4 lokale usługowe. W etapie powstaną również miejsca parkingowe w hali garażowej, zewnętrzne miejsca postojowe, komórki lokatorskie i boksy rowerowe.

I etap projektu został podzielony na dwa zadania inwestycyjne: pierwsze obejmujące budynek A i drugie obejmujące budynki B, C i D. W październiku 2023 roku Grupa otrzymała pozwolenie na budowę kolejnych budynków projektu (E, F, G).

W etapie IA projektu „Junique” powstaje pięciopiętrowy budynek z 79 mieszkaniami, 1 lokalem usługowym i podziemną halą garażową (z miejscami parkingowymi, komórkami lokatorskimi i boksami rowerowymi), niezbędne uzbrojenie terenu, przyłącza, system komunikacyjny, elementy ogrodzeń, elementy małej architektury, oświetlenie. Generalnym Wykonawcą jest Budo Instal spółka z o.o.



„Junique” etap IA – zdjęcia z budowy



## Trójmiasto

Pierwszym projektem zrealizowanym przez Grupę była Sopotka Przysiań, wybudowana w Sopocie, a następnie Rozewska w Gdyni. W roku 2022 zakończyła się budowa projektów Gardenia (przy ul. Opata Hackiego) i Oxyvia (przy ul. Bosmańskiej). Wszystkie dostępne lokale zostały sprzedane.



**Gdańsk, ul. Hallera**

W dniu 22 lipca 2021 roku Grupa nabyła nieruchomość położoną w Gdańsku przy ulicy Hallera 122, o powierzchni 3 194 m<sup>2</sup>. Koncepcja przewiduje wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z czterema kondygnacjami nadziemnymi, z poddaszem użytkowym oraz dwiema kondygnacjami podziemnymi. Planuje się wybudowanie 73 mieszkań o powierzchni użytkowej 3,4 tys. m<sup>2</sup> oraz 5 lokali usługowych o powierzchni 0,3 tys. m<sup>2</sup>. W dniu 15 marca 2023 roku Grupa uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, a w dniu 15 czerwca 2023 pozwolenie na rozbiórkę istniejącego budynku.



Rozpoczęcie budowy zaplanowano na IV kwartał 2024 r., pod warunkiem uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę.

**Stegna**

W 2019 roku art.Locum S.A. kupiła w Steganie przy ul. Lipowej 31 grunt pod nową inwestycję („Port Stegna”) a w 2020 roku nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki BDH Development spółka z o.o., która po sąsiedztwie realizuje projekt „Stegna Park”.

**„Port Stegna”**

Na nieruchomości przy ul. Lipowej 31 w Steganie art.Locum S.A. zamierza zrealizować zespół budynków zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z uzyskaną decyzją pozwolenia na budowę na tym terenie Grupa planuje wybudowanie w dwóch etapach łącznie 251 apartamentów wakacyjnych, 7 lokali usługowych, łącznie o powierzchni 11,1 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie I etapu zaplanowane jest na III kw. 2025 r., a jego zakończenie na rok 2027.

**„Stegna Park”**

Inwestycja zlokalizowana jest na Mierzei Wiślanej, w miejscowości Stegna, przy ul. Lipowej 32 (44 km na wschód od Gdańska). Miejscowość ta uznawana jest za jeden z bardziej popularnych ośrodków turystycznych na wybrzeżu Zatoki Gdańskiej. W sezonie wakacyjnym urlopowiczów przyciąga jej kameralny charakter, bliskość Trójmiasta oraz dogodny dojazd z centrum Polski. Stegna to również jedna z głównych atrakcji na trasie rowerowej po Mierzei Wiślanej i punkt węzłowy turystycznej kolei wąskotorowej.

Inwestycja „Stegna Park” zlokalizowana jest na północ od centrum miejscowości, w otoczeniu lasu sosnowego i w sąsiedztwie strefy turystycznej. Spośród konkurencji wyróżnia ją bliskość do morza i piaszczystej plaży. W okolicy znajdują się ośrodki wypoczynkowe oraz sklepy i punkty gastronomiczne.



„Stegna Park” to projekt wieloetapowy, w którym przewidziano wybudowanie zespołu budynków zamieszkania zbiorowego z apartamentami wakacyjnymi. Do końca 2023 roku dwa etapy zostały zrealizowane, jak również kontynuowano budowę ostatniego – III etapu. Całość stworzy wspólną dla trzech etapów, spójną architektonicznie przestrzeń.

#### Plan sytuacyjny inwestycji Stegna Park (trzy etapy)



W ramach I i II etapu projektu (budynki od A1 do A4) powstał 225 apartamentów wakacyjnych. Ostatnie wolne apartamenty sprzedano w roku 2022.

#### Etap III (budynki B1-B5)

Ostatnim, III etapem projektu Stegna Park jest kompleks pięciu segmentów – budynków od B1 do B5. Budynki te posiadają 4 kondygnacje naziemne i jedną kondygnację podziemną, na której przewidziano garaże wielostanowiskowe. Łącznie wybudowano 120 lokali o powierzchni 4,5 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie prac budowlanych III etapu miało miejsce w listopadzie 2021 roku. W czerwcu 2023 roku wprowadzono projekt do oferty oraz rozpoczęto sprzedaż, w sierpniu Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla budynków B4 oraz B5, następnie w lutym 2024 roku Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla budynków B1-B3.

„Stegna Park” etap III



## 7. Działalność inwestycyjna Grupy

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w skład Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. wchodziły następujące jednostki zależne, nad którymi art.Locum S.A. sprawuje kontrolę: BDH Development spółka z o.o. (100% udziałów), Kaczeńcowa Invest spółka o.o. (100% udziałów) oraz Karpacka Invest Sp. z o.o. (66,3% udziałów).

### BDH Development spółka z o.o.

W dniu 16 grudnia 2020 roku art.Locum S.A. nabyła 100% udziałów w spółce BDH Development spółka z o.o., należących do mBanku S.A. Podstawowym segmentem rynku, na którym aktualnie działa BDH Development spółka z o.o., jest pierwotny rynek lokali w zabudowie turystyki pobytowej, tzw. apartamenty wakacyjne. Swoją obecność na tym rynku urzeczywistnia poprzez realizację projektu „Stegna Park” w Stegnie. Opis projektu zawarto w rozdziale 6. „Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum” niniejszego sprawozdania.

### Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.

Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 została utworzona w dniu 5 stycznia 2023 roku oraz wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 23 stycznia 2023 roku pod numerem KRS 0001014990. Siedziba spółki mieści się w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 173.

Spółka Kaczeńcowa Invest, będzie realizowała dwa ostatnie etapy osiedla art.TEO w Łodzi.

### Karpacka Invest Sp. z o.o.

W dniu 29 lipca 2019 roku Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółka Akcyjna oraz art.Locum S.A., działająca wówczas pod firmą Archicom Polska Spółka Akcyjna, zawiązały wspólnie kontrolowaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „Karpacka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” (od 18 września 2019 roku: „Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”). W 2022 roku art.Locum S.A. nabyła 652 udziały stanowiące 16,3% kapitału zakładowego Karpacka Invest Sp. z o.o., uzyskując w ten sposób prawo do 66,3% głosów na zgromadzeniu wspólników Karpacka Invest Sp. z o.o.

Celem działalności Karpacka Invest Sp. z o.o. jest realizacja projektu obejmującego budowę budynków mieszkalnych z funkcjami towarzyszącymi na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi, w dzielnicy Górna, przy ul. Karpackiej. W trakcie realizacji przedsięwzięcia, na mocy podpisanej umowy o zarządzanie projektem, art.Locum S.A. pełni funkcję Zarządcy Realizacji Inwestycji, którego zadaniem jest organizowanie, zarządzanie, koordynacja i nadzorowanie wszystkich działań i usług koniecznych dla potrzeb okresu poprzedzającego budowę i okresu budowlanego projektu. Opis projektu zawarto w rozdziale 6. „Charakterystyka projektów Grupy Kapitałowej art.Locum” niniejszego sprawozdania.

## 8. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej art.Locum (tys. zł)	31.12.2023	udział	31.12.2022	udział	zmiana
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>43 102,2</b>	<b>14,8%</b>	<b>42 367,4</b>	<b>16,0%</b>	<b>734,8</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2 007,2	0,7%	1 959,4	0,7%	47,8
Nieruchomości inwestycyjne	41 095,0	14,2%	40 385,8	15,2%	709,2
Wartości niematerialne	0,0	0,0%	22,2	0,0%	-22,2
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>247 237,5</b>	<b>85,2%</b>	<b>222 689,8</b>	<b>84,0%</b>	<b>24 547,7</b>
Zapasy	220 290,7	75,9%	164 872,6	62,2%	55 418,1
Należności handlowe, pozostałe należności oraz RMC	3 791,0	1,3%	5 834,9	2,2%	-2 043,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 095,8	8,0%	33 021,0	12,5%	-9 925,2
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	60,0	0,0%	33,1	0,0%	26,8
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0,0	0,0%	18 928,1	7,1%	-18 928,1
<b>Aktywa razem</b>	<b>290 339,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>265 057,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>25 282,5</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>221 753,8</b>	<b>76,4%</b>	<b>220 976,7</b>	<b>83,4%</b>	<b>777,1</b>
Kapitał podstawowy	27 688,0	9,5%	27 688,0	10,4%	0,0
Zyski zatrzymane, w tym:	183 861,1	63,3%	182 956,3	69,0%	904,8
Zysk netto	904,8	0,3%	35 880,7	13,5%	-34 975,9
Udziały niekontrolujące	10 204,7	3,5%	10 332,4	3,9%	-127,7
<b>B. Zobowiązania</b>	<b>68 585,9</b>	<b>23,6%</b>	<b>44 080,6</b>	<b>16,6%</b>	<b>24 505,4</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	37 074,8	12,8%	19 023,8	7,2%	18 051,0
kredyty	5 655,5	1,9%	6 600,0	2,5%	-944,5
zobowiązania z tyt. emisji obligacji	19 647,3	6,8%	0,0	0,0%	19 647,3
zobowiązania z tytułu leasingu	4 510,9	1,6%	5 023,9	1,9%	-512,9
zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	4 869,5	1,7%	4 852,2	1,8%	17,3
rezerwa na świadczenia emerytalne	162,7	0,1%	262,5	0,1%	-99,8
rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 885,8	0,6%	1 942,2	0,7%	-56,3
pozostałe rezerwy długoterminowe	343,1	0,1%	343,1	0,1%	0,0
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	31 511,1	10,9%	25 056,7	9,5%	6 454,4
kredyty i pożyczki	0,0	0,0%	6 639,0	2,5%	-6 639,0
zobowiązania z tytułu leasingu	1 265,6	0,4%	1 182,7	0,4%	82,8
przedpłaty otrzymane	19 720,1	6,8%	979,4	0,4%	18 740,8
zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych	1 731,6	0,6%	5 965,5	2,3%	-4 233,8
zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	7 471,1	2,6%	8 459,7	3,2%	-988,6
zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	105,6	0,0%	3,3	0,0%	102,3
pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 217,1	0,4%	1 827,1	0,7%	-610,1
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>290 339,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>265 057,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>25 282,5</b>

Rok 2023 Grupa zakończyła skonsolidowaną sumą bilansową w wysokości 290,3 mln zł – wzrost o 9,5% w porównaniu z rokiem poprzednim.

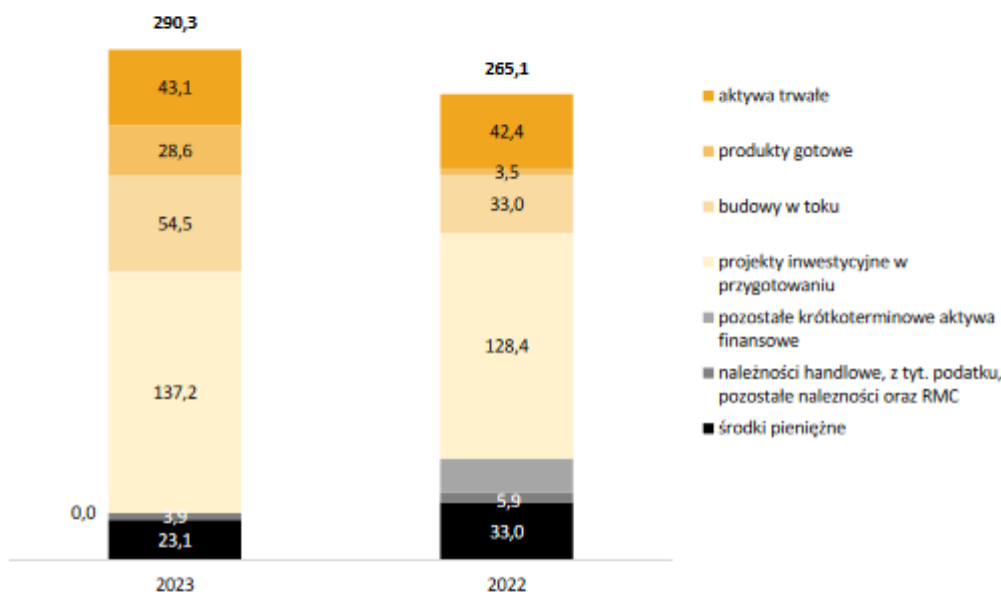
## Aktywa

W ogólnej kwocie aktywów Grupy część obrotowa (247,2 mln zł) stanowiła 85,2%, natomiast część majątku trwałego (43,1 mln zł) – 14,8%.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy stanowiły nieruchomości inwestycyjne (38,8 mln zł) – grunty, budynki i budowle zlokalizowane w Poznaniu, przy ul. Wieruszowskiej – teren realizacji wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego „Junique”.

Wartość aktywów obrotowych (247,2 mln zł) wzrosła w 2023 roku o 24,5 mln zł) w stosunku do roku poprzedniego. Na wzrost ten wpłynęło przede wszystkim zwiększenie zapasów o 55,4 mln zł w stosunku do 2022 roku, w tym wzrost wartości produktów gotowych i budów w toku, a także projektów inwestycyjnych w przygotowaniu.

#### Struktura aktywów Grupy (w mln zł) na koniec 2023 roku w porównaniu do roku poprzedniego



Na kwotę 43,1 mln zł aktywów trwałych złożyły się:

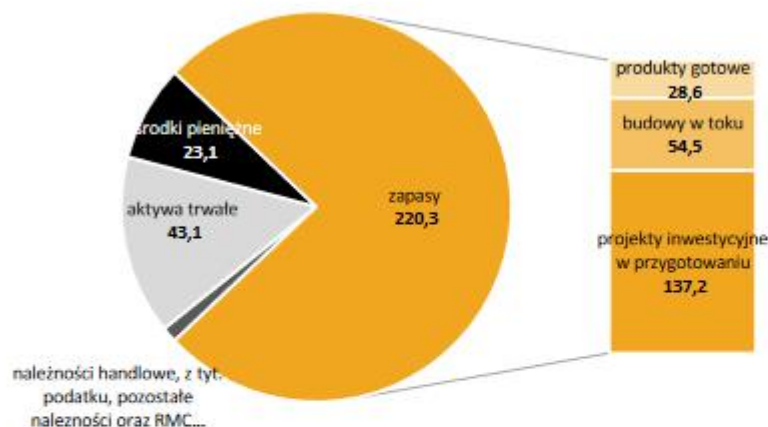
- rzeczowe aktywa trwałe – 1,7 mln zł, z czego blisko 80% to wartość lokali pełniących funkcję biur sprzedaży Grupy; pozostałe środki trwałe związane są z potrzebami bieżącego funkcjonowania firmy (środki transportu, urządzenia techniczne, sprzęt biurowy),
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania – 2,6 mln zł, w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu oraz prawo użytkowania wynajmowanych lokali przy ul. Piotrkowskiej w Łodzi,
- nieruchomości inwestycyjne – 38,8 mln zł (nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu).

Na kwotę 247,2 mln zł aktywów obrotowych złożyły się:

- zapasy – 220,3 mln zł, w tym:
  - projekty inwestycyjne w przygotowaniu – 137,2 mln zł (wobec 128,4 mln zł w 2022 roku),
  - produkcja budowlana w toku – 54,5 mln zł (wobec 33,0 mln zł w 2022 roku),
  - produkty gotowe – 28,6 mln zł (wobec 3,5 mln zł w 2022 roku),
- należności, pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe – 3,9 mln zł (wobec 5,9 mln zł w 2022 roku),
- pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe – brak (wobec 18,9 mln zł w 2022 roku),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty – 23,1 mln zł (wobec 33,0 mln zł w 2022 roku).



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023



Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej art.Locum	2023	2022
Wskaźnik bieżącej płynności	7,85	8,89
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik szybkiej płynności	0,86	2,31
<i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik gotówkowej płynności	0,73	1,32
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>		

### Pasywa

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał własny Grupy wynosił 221,8 mln zł (wzrost o 777,1 tys. zł w stosunku do 31 grudnia 2022 roku) i stanowiły 76,4% wartości pasywów, a zobowiązania wyniosły 68,6 mln zł, tj. 23,6% wartości pasywów. Na kwotę kapitałów złożyły się:

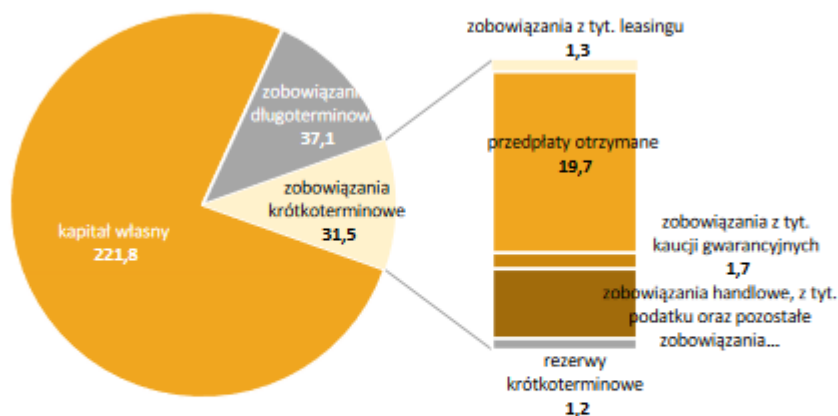
- kapitał podstawowy – 27,7 mln zł,
- zyski zatrzymane – 183,9 mln zł,
- udziały niekontrolujące – 10,2 mln zł.

Na kwotę 68,6 mln zł zobowiązań złożyły się:

- zobowiązania długoterminowe – 37,1 mln zł,
  - zobowiązania z tyt. emisji obligacji – 19,6 mln zł,
  - kredyty – 5,7 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu leasingu – 4,5 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 4,9 mln zł,
  - rezerwa na świadczenie emerytalne – 0,2 mln zł,
  - pozostałe rezerwy – 0,3 mln zł,
  - rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 1,9 mln zł,
- zobowiązania krótkoterminowe – 31,5 mln zł, w tym głównie:
  - zobowiązania z tytułu leasingu – 1,3 mln zł,
  - przedpłaty otrzymane – 19,7 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 1,7 mln zł,
  - zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania – 7,5 mln zł,
  - zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego – 0,1 mln zł,
  - rezerwy krótkoterminowe – 1,2 mln zł.



## Struktura pasywów Grupy na dzień 31 grudnia 2023 roku



## 9. Sytuacja dochodowa Grupy Kapitałowej art.Locum S.A.

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku przekazano klientom 7 lokali (392 sztuki przekazane w 2022 roku), w wyniku czego przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły 7,3 mln zł (175,0 mln zł w roku 2022). W 2023 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 17,1 mln zł (o 158,0 mln zł niższe niż w 2022 roku). W całym rozliczeniu rocznym zysk netto wyniósł 0,9 mln zł (35,9 mln zł w roku 2022) dając rentowność netto 4,6%. Odnotowano wyższą niż w 2022 roku marżę bezpośrednią na sprzedaży produktów i usług (44,0% wobec 30,7% w roku 2022).

Rachunek zysków i strat Grupy Kapitałowej art.Locum (tys. zł)	I – XII 2023	I – XII 2022	zmiana
Przychody ze sprzedaży	17 071,7	175 028,6	-157 956,9
Koszt własny sprzedaży	9 562,2	121 374,3	-111 812,1
<b>Marża brutto ze sprzedaży</b>	<b>7 509,5</b>	<b>53 654,3</b>	-46 144,8
<i>Rentowność bezpośrednia na sprzedaży</i>	<i>43,99%</i>	<i>30,65%</i>	<i>13,33%</i>
Koszty sprzedaży i marketingu	3 040,4	2 901,2	139,2
Koszty ogólnego zarządu	8 087,8	9 196,8	-1 109,0
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>-3 618,7</b>	<b>41 556,3</b>	-45 175,0
Pozostałe przychody i pozostałe koszty netto	4 158,0	-279,2	4 437,2
<b>Zysk (strata) operacyjny</b>	<b>539,3</b>	<b>41 277,1</b>	-40 737,9
Przychody finansowe	1 126,7	2 576,3	-1 449,6
Koszty finansowe	805,8	761,3	44,5
Udział w zyskach (stratach) wspólnego przedsięwzięcia	0,0	-153,3	153,3
Zysk z okazijnego nabycia jednostki zależnej	0,0	1 009,4	-1 009,4
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>860,2</b>	<b>43 948,2</b>	-43 088,1
<i>Rentowność brutto (ROS brutto)</i>	<i>5,04%</i>	<i>25,11%</i>	<i>-20,07%</i>
Podatek dochodowy	83,0	8 092,0	-8 009,0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>777,1</b>	<b>35 856,2</b>	-35 079,1
<i>Rentowność netto (ROS netto)</i>	<i>4,55%</i>	<i>20,49%</i>	<i>-15,93%</i>
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące	-127,7	-24,5	-103,2
<b>Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki</b>	<b>904,8</b>	<b>35 880,7</b>	-34 975,9

**Przychody ze sprzedaży**

W 2023 roku przychody Grupy zostały wygenerowane z następujących źródeł:

- sprzedaż mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych – 7,3 mln zł; udział w tych przychodach miały następujące projekty: „Przylesie Marcekin” (etapy III i IIB) – 3,6 mln zł, „Stegna Park III” – 3,6 mln zł, pozostałe – 0,1 mln zł,
- wynajem nieruchomości inwestycyjnych – 6,9 mln zł,
- zarządzanie nieruchomościami – 2,6 mln zł,
- pozostałe (w tym usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych, usługi księgowe, administracyjne i marketingowe) – 0,3 mln zł,

**Koszty własne sprzedaży**

W roku 2023 koszt własny sprzedaży wyniósł 9,6 mln zł. Źródła poniższych kosztów są analogiczne do osiągniętych przychodów:

- koszty własne sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych – 4,3 mln zł,
- wynajem nieruchomości inwestycyjnych – 3,7 mln zł,
- koszty zarządzania nieruchomościami – 1,3 mln zł,
- koszty pozostałych usług – 0,3 mln zł.

**Pozostałe pozycje rachunku zysków i strat**

Koszty sprzedaży i marketingu w kwocie 3,0 mln zł obejmują koszty związane ze sprzedażą wytwarzanych produktów i są to głównie: część kosztów oddziałów art.Locum S.A. związanych z obsługą procesu sprzedaży, koszty marketingu i reklamy, koszty obsługi sprzedaży i obsługi posprzedażowej lokali oraz koszty ponoszone na rzecz utrzymania nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty sprzedaży w 2023 roku były wyższe o 0,1 mln zł, tj. o 4,8% niż w roku 2022.

Koszty ogólnego zarządu, związane z podatkami od nieruchomości, opłatą z tytułu wleczystego użytkowania oraz z bieżącym funkcjonowaniem Grupy wyniosły 8,1 mln zł i były niższe o 1,1 mln zł od kosztów zarządu w 2022 roku.

W roku 2023 Grupa uzyskała dodatni wynik netto 4,2 mln zł w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Największy wpływ na ten wynik miała aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej.

Grupa osiągnęła zysk z działalności operacyjnej w wysokości 0,5 mln zł (41,3 mln zł w 2022 roku).

W roku 2023 przychody finansowe wyniosły 1,1 mln zł, na co złożyły się głównie odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych. Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 0,8 mln zł i były związane głównie z odsetkami z tytułu leasingu i odsetkami od kredytów.

W okresie sprawozdawczym Grupa osiągnęła zysk przed opodatkowaniem w wysokości 0,9 mln zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w kwocie 0,1 mln zł, Grupa Kapitałowa art.Locum zakończyła omawiany okres zyskiem netto w wysokości 0,9 mln zł, który był o 35,0 mln zł niższy niż w roku 2022.

Wskaźniki rentowności Grupy Kapitałowej art.Locum	2023	2022
Rentowność sprzedaży		
<i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i>	44,0%	30,7%
Rentowność brutto		
<i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i>	5,0%	25,1%
Rentowność netto		
<i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>	4,6%	20,5%

## 10. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia Grupy Kapitałowej art.Locum

### Kredyty

W roku zakończonym 2023 Grupa posiadała następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- kredyt obrotowy w mBanku S.A. przeznaczony na wykup obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Kredyt został spłacony 18 grudnia 2023 roku.
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „art.TEO” etap I w Łodzi. Kredyt został spłacony 28 grudnia 2023 roku.
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Junique” etap IA w Poznaniu. Na koniec roku stan kredytu wynosił 5,7 mln zł.

### Poręczenia

W roku sprawozdawczym Grupa Kapitałowa art.Locum nie udzielała poręczeń.

### Pożyczki udzielone

W roku 2023 art.Locum S.A., jako pożyczkodawca, zawarła trzy umowy pożyczki z podmiotami w ramach grupy.

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wartość bilansowa)
<b>Na dzień 31 grudnia 2023</b>						
BDH Development spółka z o.o.	WIBOR 3M + marża	18.12.2023	31.12.2024	12 500 000,00	-	12 500 000,00
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M + marża	18.12.2023	31.12.2025	5 500 000,00	-	5 500 000,00
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M + marża	11.04.2023	31.12.2027	8 000 000,00	-	8 000 000,00
				<b>26 000 000,00</b>	<b>-</b>	<b>26 000 000,00</b>

### Obligacje

W czwartym kwartale 2023 roku Zarząd art.Locum S.A. podjął decyzję w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2024 roku Spółka przeprowadzi emisję obligacji i w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40.000.000,00 zł.

12 grudnia 2023 roku w ramach Programu Emisji Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę.

Oferta nabycia obligacji była skierowana bez konieczności sporządzania przez Spółkę prospektu. Informacje o ofercie zostały zawarte w Dokumencie Informacyjnym.

art.Locum S.A. ubiega się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Świadczenia Spółki z tytułu obligacji mają charakter wyłącznie pieniężny i polegają na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Spółki. Dzień wykupu obligacji serii A został wyznaczony na 11 grudnia 2026 roku.

Wyemitowane przez Grupę obligacje są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujący sposób:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
<b>Zobowiązania z tytułu emisji obligacji</b>		
Wartość nominalna wyemitowanych obligacji	20 000 000,00	-
Koszty emisji obligacji	-447 366,50	-
Odsetki naliczone	94 652,11	-
<b>Wartość bilansowa wyemitowanych obligacji</b>	<b>19 647 285,61</b>	<b>-</b>
Zobowiązanie krótkoterminowe (do 1 roku)	-	-
Zobowiązanie długoterminowe (powyżej 1 roku)	19 647 285,61	-
Wartość godziwa	19 647 285,61	-

Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej w wysokości 10,30%.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie.

## 11. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie Kapitałowej art.Locum

### Czynniki ryzyka finansowego

Główne instrumenty finansowe wykorzystywane przez Grupę to obligacje, kredyty, umowy leasingu z opcją zakupu, udzielone pożyczki, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe oraz pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności handlowe, zobowiązania handlowe, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Zasadą stosowaną przez Grupę obecnie i przez cały okres objęty sprawozdaniem jest nieprowadzenie obrotu instrumentami finansowymi.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko rynkowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko związane z płynnością.

Poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem finansowym Grupa stara się minimalizować potencjalnie niekorzystne wpływy rynków finansowych na wyniki Grupy. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupie pozostaje w gestii Zarządu i Dyrektora Finansowego art.Locum S.A., który realizuje politykę zatwierdzoną przez Zarząd. Dyrektor Finansowy identyfikuje i ocenia zagrożenia finansowe. Zarząd ustala ogólne zasady zarządzania ryzykiem oraz politykę dotyczącą konkretnych dziedzin, takich jak ryzyko płynności, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz inwestowanie nadwyżek płynności.

### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nimi związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych.

### Ryzyko stopy procentowej

Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z następującymi kategoriami aktywów oraz zobowiązań finansowych, których oprocentowanie ustalone jest w oparciu o aktualną stopę referencyjną WIBOR:

30



Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023

- środki pieniężne na rachunkach bankowych,
- kredyty bankowe,
- zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania z tytułu leasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Poniżej przedstawiono analizę wrażliwości poziomu odsetek w przypadku potencjalnego wahania stopy procentowej o (+/-) 0,5 p.p. w odniesieniu do istotnych aktywów oraz zobowiązań finansowych oprocentowanych zmienną stopą procentową.

Rok zakończony 31 grudnia		2023	2022
Zobowiązania finansowe	Zmiana stopy % (+/-)	Wpływ na poziom odsetek (+/-)	
Kredyty bankowe	0,5%	10 621,16	82 912,00
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0,5%	5 205,48	7 875,00

Przychody oraz przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy są zasadniczo niezależne od zmian rynkowych stóp procentowych.

#### Ryzyko walutowe

Zmiany kursów walut nie mają bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy. Wszystkie istotne kontrakty i umowy z dostawcami oraz umowy z klientami nabywającymi produkty oraz odbiorcami usług są rozliczane w złotych. Grupa w bieżącym roku obrotowym nie dokonywała transakcji w walucie obcej.

#### Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia strat finansowych na skutek nie wywiązania się z zobowiązań wobec jednostki przez drugą ze stron instrumentu finansowego.

W działalności deweloperskiej Grupa jest nieznacznie narażona na ryzyko kredytowe. W przypadku sprzedaży mieszkań wymaga się od klientów dokonania przedpłaty na podstawie umów deweloperskich i przedwstępnych. Ostateczna sprzedaż nieruchomości następuje na mocy umowy notarialnej po całkowitej spłacie należności. Występuje wyłącznie ryzyko nieterminowego wpłacania zaliczek w stosunku do ustalonego harmonogramu. Powyższa sytuacja powoduje, że Grupa nie jest zagrożona stratami z tytułu niewypłacalności tych kontrahentów.

Pozostała sprzedaż Grupy dokonywana jest głównie dla wspólnot mieszkaniowych, z tytułu świadczenia usług zarządzania nieruchomościami. Ryzyko braku spłaty należności z tego tytułu ocenia się jako niskie.

W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, zatrzymanych na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Grupa ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe określana jest poprzez wartość bilansową następujących aktywów finansowych:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
Dłużne papiery wartościowe - obligacje	-	18 928 074,54
Należności handlowe oraz pozostałe należności	3 607 487,01	5 768 643,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 095 846,87	33 021 037,28
	<b>26 703 333,88</b>	<b>57 717 755,34</b>

31



Ryzyko z tytułu koncentracji zaangażowania kredytowego Grupa ocenia jako nieistotne. Na dzień 31 grudnia 2023 roku największe zaangażowanie kredytowe Grupy wobec jednego kontrahenta nie będącego podmiotem powiązanym z Grupą wynosiło 8,52% (2022: 9,23%).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku należności handlowe w wysokości 622.092,28 zł nie były przeterminowane (2022: 519.645,19 zł). Saldo należności handlowych obejmuje też należności przeterminowane, w stosunku do których nie stwierdzono utraty wartości, ponieważ nie nastąpiła istotna zmiana jakości tego zadłużenia, w związku z czym nadal uznaje się je za odzyskiwalne. Należności te nie były zabezpieczone. Analiza wiekowa należności przeterminowanych, ale nie objętych odpisem z tytułu utraty wartości przedstawia się następująco:

Na dzień 31 grudnia	2023	2022
od 1 do 6 miesięcy	28 869,09	17 625,61
od 6 miesięcy do 1 roku	6 443,40	8 401,82
powyżej 1 roku	-	-
<b>Należności handlowe przeterminowane, razem</b>	<b>35 312,48</b>	<b>26 027,43</b>

### Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że jednostka napotka trudności ze spłatą zobowiązań finansowych. Grupa prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umownie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

### Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej.

W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje strukturę kapitałową za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę kredytów (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty, pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji obligacji, zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych oraz zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej) powiększoną o przedpłaty oraz pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kwotę kapitału ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego i zadłużenia netto. Wskaźniki zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły 16%.

## 12. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

### Podział art.Locum S.A.

15 lutego 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na przeprowadzenie podziału art.Locum S.A. zgodnie ze sporządzonym przez Zarząd planem podziału i podjęło uchwały:

- w sprawie podziału art.Locum S.A. poprzez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 §1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych i przeniesienie części majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej na spółkę Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka Nowo Zawiązana”),
- w sprawie przeznaczenia środków z kapitału zapasowego Spółki Dzielonej na wydzielenie majątku Spółki Nowo Zawiązanej.

### Dzień Wydzielenia

**18 kwietnia 2024 roku** spółka Wasz Zarządca sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001101273. Z dniem wpisu do rejestru nastąpiło wydzielenie Spółki Nowo Zawiązanej zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

Podział Spółki Dzielonej został dokonany zgodnie z art. 542 § 4 Kodeksu spółek handlowych, z kapitałów własnych Spółki Dzielonej, bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, z uwagi na posiadanie przez Spółkę Dzieloną wystarczających kapitałów własnych, innych niż kapitał zakładowy.

## 13. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Grupy

Na sytuację finansową i działalność gospodarczą Grupy w roku 2023 wpływały następujące czynniki o charakterze makroekonomicznym:

### Czynniki pozytywne:

- obniżka stóp referencyjnych przez Radę Polityki Pieniężnej (do poziomu 5,75 proc. od października 2023)
- złagodzone zasady oceny zdolności kredytowej przez banki,
- przyjęcie ustawy wprowadzającej program Pierwsze Mieszkanie, zawierającej Bezpieczny Kredyt 2 proc. i Konto Mieszkaniowe (program wszedł w życie 1 lipca 2023 r.),
- spadek inflacji co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest nadal na tyle wysoki, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości,
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, poprawa nastrojów konsumenckich,
- utrzymująca się niska stopa bezrobocia,
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań, wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem,
- zaobserwowany w III kwartale 2023 roku pierwszy od kilku lat spadek cen materiałów budowlanych.

### Czynniki negatywne:

- pojawienie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co mieszkania (obligacje skarbowe), wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- możliwe wstrzymanie programu Bezpieczny kredyt 2 proc., po wyczerpaniu kwoty dofinansowania,
- niepewność co do cen materiałów budowlanych, surowców i energii,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę;
- Grupa nie współpracuje z kontrahentami z Ukrainy, Rosji i Białorusi, nie posiada aktywów i nie prowadzi działalności w tych regionach. W ocenie Zarządu, wydarzenia te mają wpływ na działalność oraz sytuację finansową i operacyjną Spółki, jednakże ten wpływ jest pośredni i połączony z szeregiem innych czynników makroekonomicznych oraz geopolitycznych. Zarząd przygotował scenariusze, które będzie wdrażał w zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie i jej wpływu na rynek sprzedaży mieszkań

## 14. Plany Grupy Kapitałowej art.Locum na rok 2024

W przypadku pozytywnej oceny perspektyw na rynku nieruchomości i stabilizacji sytuacji gospodarczej Grupa Kapitałowa art.Locum S.A. w 2024 roku zamierza:

- rozpocząć prace budowlane w sześciu projektach:
  - w Łodzi III etap „art.TEO”, przy ul. Pogonowskiego oraz przy ul. Kazimierza Odnowiciela, w Gdańsku przy ul. Hallera, w Poznaniu etap IB projektu „Junique” oraz w Krakowie przy ul. Mogińskiej,
- zakończyć budowę i uzyskać pozwolenie na użytkowanie dla I i II etapu projektu „art.TEO” oraz etapu IA projektu „Junique”,
- prowadzić prace projektowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy projektu apartamentów wakacyjnych w Stegnie „Port Stegna” oraz w Łodzi przy ul. Karpackiej,
- kontynuować działalność usługową związaną z wynajmem powierzchni biurowo-magazynowych.

### Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
14.05.2024	Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	<div>  </div> <div>                     Signed by / Podpisano przez: Krzysztof Zbigniew Suskiewicz Date / Data: 2024-05-14 13:55                 </div>
14.05.2024	Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	<div>  </div> <div>                     Signed by / Podpisano przez: Tomasz Malewski Date / Data: 2024-05-14 13:32                 </div>

## VIII. ZAŁĄCZNIKI

## 8.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitent

Strona 1 z 11

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

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 19.06.2024 godz. 11:42:32

Numer KRS: 0000291818

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	02.11.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	76	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/606254/24/791	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 472370926, NIP: 7251791037
3.Firma, pod którą spółka działa	ART.LOCUM 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. ŁÓDZKIE, powiat M. ŁÓDŹ, gmina M. ŁÓDŹ, miejsc. ŁÓDŹ
2.Adres	ul. PIOTRKOWSKA, nr 173, lok. 515, miejsc. ŁÓDŹ, kod 90-447, poczta ŁÓDŹ, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	BIURO@ARTLOCUM.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.ARTLOCUM.PL

Rubryka 3 - Oddziały		
1	1.Firma oddziału	ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W KRAKOWIE
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat M. KRAKÓW, gmina M. KRAKÓW, miejsc. KRAKÓW
	3.Adres	ul. DĄBSKA, nr 18 K, lok. LU 3, miejsc. KRAKÓW, kod 31-572, poczta KRAKÓW, kraj POLSKA
2	1.Firma oddziału	ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W ŁODZI
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŁÓDZKIE, powiat ŁÓDŹ, gmina ŁÓDŹ, miejsc. ŁÓDŹ
	3.Adres	ul. ŁĄKOWA, nr 27a, lok. 3, miejsc. ŁÓDŹ, kod 90-554, poczta ŁÓDŹ, kraj POLSKA

3	1.Firma oddziału	ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W POZNANIU
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. WIELKOPOLSKIE, powiat POZNAŃ, gmina POZNAŃ, miejsc. POZNAŃ
	3.Adres	ul. JELENIOGÓRSKA, nr 1/3b, lok. U1, miejsc. POZNAŃ, kod 60-179, poczta POZNAŃ, kraj POLSKA
4	1.Firma oddziału	ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ W GDYNIE
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat GDYNIA, gmina GDYNIA, miejsc. GDYNIA
	3.Adres	ul. CHYŁOŃSKA, nr 26, lok. ---, miejsc. GDYNIA, kod 81-064, poczta GDYNIA, kraj POLSKA

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT SPÓŁKI Z 28.09.2007 R., NOTARIUSZ HANNA ZBRZEŻNA-CAKAŁA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE REPERTORIUM A NR 6440/2007;
	2	12.03.2008 R. - AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR 2194/2008, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, NOTARIUSZ HANNA ZBRZEŻNA - CAKAŁA - § 5, § 6, § 7 OTRZYMAŁY NUMERACJĘ ODPOWIEDNIO JAKO § 4, § 5, § 6; - § 9, § 10, § 11, § 12 - OTRZYMAŁY NUMERACJĘ ODPOWIEDNIO JAKO § 7, § 8, § 9, § 10; - § 13, § 14, § 15, § 16, § 17 - OTRZYMAŁY NUMERACJĘ ODPOWIEDNIO JAKO § 12, § 13, § 14, § 15, § 16; ZMIENIONO ZGODNIE Z NOWĄ NUMERACJĄ § 3, § 6, § 8, § 9, § 10, § 13, § 14, § 16, § 17; SKREŚLONO § 8 WG NUMERACJI PRZED ZMIANĄ DODANO § 11.
	3	28 MAJA 2008 ROKU - AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR 4455/2008, NOTARIUSZ HANNA ZBRZEŻNA-CAKAŁA - KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE - ZMIANA § 5 STATUTU SPÓŁKI
	4	08.12.2009 R., NOTARIUSZ HANNA ZBRZEŻNA-CAKAŁA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 9529/2009, ZMIENIONO § 4, § 11.
	5	30 PAŹDZIERNIKA 2013 R., NOTARIUSZ HANNA ZBRZEŻNA-CAKAŁA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REP. A NR 5736/2013, ZMIENIONO § 2 UST.1 I UST.2.
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 08.06.2017 R., NOTARIUSZ MAŁGORZATA BADOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W ŁODZI, REP. A NR 1922/2017 - ZMIENIONO: § 8 UST. 4 PKT 2); § 8 UST. 4 PKT 3); § 8 UST. 4 SKREŚLONO PKT 4), PKT 7) I PKT 8), A DOTYCHCZASOWE PKT 5) I PKT 6) OTRZYMUJĄ NUMERY PKT 4) I PKT 5); § 8 UST. 5; § 8 DODANO UST. 6 I UST. 7; § 9; § 12 UST. 2 PKT 1); § 13 UST. 1 PKT 3); § 13 UST. 1 SKREŚLONO DOTYCHCZASOWY PKT 4), A DOTYCHCZASOWE PKT 5) I PKT 6) OTRZYMUJĄ NUMER PKT 4) I PKT 5); § 17.
	7	23.11.2017 R., REPERTORIUM A NR 4087/2017, NOTARIUSZ MAŁGORZATA BADOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W ŁODZI, ZMIANA § 1 UST.1, § 1 UST.2 STATUTU
	8	20.12.2018 R., NOTARIUSZ DANIEL KUPRYJAŃCZUK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 20871/2018, ZMIENIONO TREŚĆ § 4, § 5, § 6, § 8, § 9, § 10, § 12, § 17
	9	AKT NOTARIALNY Z DNIA 07.05.2021 R., REP. A 1936/2021, NOTARIUSZ BARBARA RÓŻAŃSKA-FILIPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W ŁODZI - ZMIANA § 1 UST. 1, § 1 UST. 2 STATUTU.
	10	06.10.2021 R., REP. A 3894/2021, NOTARIUSZ BARBARA RÓŻAŃSKA-FILIPCZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W ŁODZI - ZMIANA TREŚCI OD § 7 DO § 18, DODANO § 19, § 20, § 21 I § 22

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	NIE



osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	
5. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1. Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2. Opis sposobu powstania spółki oraz Informacja o uchwale	28.09.2007 R., UCHWAŁA NR 1 NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI BRE.LOCUM SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCENIA W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ, AKT NOTARIALNY NOTARIUSZA HANNY ZBRZEŹNEJ-CAKAŁA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, REPERTORIUM A NR 6440/2007
3. Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----
Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka	
1	1. Nazwa lub firma BRE.LOCUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----
	2. Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3. Numer w rejestrze albo ewidencji 0000033558
	4. Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję *****
	5. Numer REGON 472370926
	6. Numer NIP -----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	27 688 000,00 Zł
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	27688000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 Zł
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	27 688 000,00 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	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	27688000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub Informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

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

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

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

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

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	JEŻELI ZARZĄD JEST WIELOOSOBOWY TO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ: - DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB KAŻDY Z NICH DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM - PREZES ZARZĄDU JEDNOOSOBOWO	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SUSKIEWICZ
	2.Imiona	KRZYSZTOF ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	59031602899, -----
	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	MALEWSKI
	2.Imiona	TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	71050607790, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
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
		2.Imiona
		3.Numer PESEL lub data urodzenia
	5	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL lub data urodzenia

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	SZCZEPAŃSKI
	2.Imiona	PIOTR TADEUSZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	71010702293, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
2	1.Nazwisko	KOPYTOWSKI
	2.Imiona	JACEK
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	69010115751, -----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU
3	1.Nazwisko	GODZISZEWSKA

2.Imiona	KATARZYNA ZOFIA
3.Numer PESEL lub data urodzenia	64030900527, -----
4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA Z CZŁONKIEM ZARZĄDU

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności			
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW	
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	
	3	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
	4	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI	
	5	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE	
	6	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE	
	7	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA	
	8	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY	
	9	71, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE	

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	28.03.2008	01.01.2007 R. - 01.11.2007 R.
	2	28.03.2008	02.11.2007 R. - 31.12.2007 R.
	3	07.04.2009	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	4	12.04.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	5	27.04.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	6	07.05.2012	1.01 - 31.12.2011 ROK
	7	29.04.2013	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	8	08.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	22.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	08.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	09.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	19.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	06.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	18.05.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	01.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	02.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	27.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii	1	*****	01.01.2007 R. - 01.11.2007 R.

biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	02.11.2007 R. - 31.12.2007 R.
	3	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	4	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	5	*****	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	6	*****	1.01- 31.12.2011 ROK
	7	*****	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2007 R. - 01.11.2007 R.
	2	*****	02.11.2007 R. - 31.12.2007 R.
	3	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	4	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	5	*****	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	6	*****	1.01- 31.12.2011 R
	7	*****	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2007 R. - 01.11.2007 R.
	2	*****	02.11.2007 R. - 31.12.2007 R.
	3	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	4	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	5	*****	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	6	*****	1.01- 31.12.2011 ROK
	7	*****	01.01.2012R.-31.12.2012R.



8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
13	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
14	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
15	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	28.03.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	2	07.04.2009	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	12.04.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	4	27.04.2011	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	5	07.05.2012	1.01- 31.12.2011 ROK
	6	29.04.2013	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	7	08.05.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	22.05.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	08.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	09.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	01.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	12	02.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	13	27.05.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	2	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	4	*****	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	5	*****	1.01- 31.12.2011 ROK
	6	*****	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	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	1	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.

zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	4	*****	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	5	*****	1.01- 31.12.2011 ROK
	6	*****	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	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 spółki dominującej	1	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	2	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	3	*****	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	4	*****	01.01.2010 R - 31.12.2010 R
	5	*****	1.01- 31.12.2011 ROK
	6	*****	01.01.2012R.-31.12.2012R.
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	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

**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

31.12.2007

**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	WYDZIELENIE CZĘŚCI MAJĄTKU SPÓŁKI W WYNIKU PODZIAŁU
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	14.02.2024, NASTĄPIŁ PODZIAŁU ART.LOCUM SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, WPISANEJ DO REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO POD NUMEREM KRS 0000291818 (ZWANEJ DALEJ JAKO „SPÓŁKA DZIELONA”) POPRZEC WYDZIELENIE ZGODNIE Z ART. 529 §1 PKT 4) KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH I PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU, W POSTACI ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI DZIELONEJ NA SPÓŁKĘ NOWO ZAWIĄZANĄ, T.J. WASZ ZARZĄDCA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI - NA MOCY UCHWAŁY NR 3 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMĄ ART.LOCUM SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ŁODZI Z DNIA 15.02.2024 R. W SPRAWIE PODZIAŁU ART.LOCUM SPÓŁKI AKCYJNEJ Z SIEDZIBĄ W ŁODZI POPRZEC WYDZIELENIE W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 529 §1 PKT 4) KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH I PRZENIESIENIE CZĘŚCI MAJĄTKU W POSTACI ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁKI DZIELONEJ NA SPÓŁKĘ POD FIRMĄ WASZ ZARZĄDCA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (REP. A 6274/2024) ORAZ UCHWAŁY NR 2 NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ WASZ ZARZĄDCA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W ORGANIZACJI Z SIEDZIBĄ W ŁODZI Z DNIA 15.02.2024 R. W SPRAWIE PODZIAŁU SPÓŁKI PRZEC WYDZIELENIE (REP. A 6278/2024).
	<p>Podrubryka 1</p> <p>Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki</p>	

Brak wpisów
Podrubryka 2
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

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

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 19.06.2024
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

## 8.2. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym

Łódź, 3 listopada 2023 roku

Uchwała nr 1  
Zarządu art.Locum S.A. w Łodzi  
z dnia 3 listopada 2023 roku

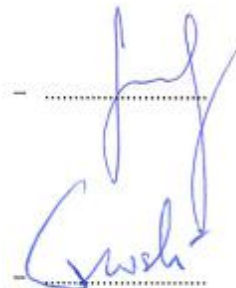
sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji

## § 1.

1. Zarząd spółki art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000291818 („Spółka”) przyjmuje program emisji obligacji („Program Emisji”), zgodnie z którym w okresie do 31 grudnia 2024 roku Spółka przeprowadzi emisję obligacji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40.000.000 zł (czterdzieści milionów złotych).
2. Decyzje o emisji poszczególnych serii obligacji w ramach Programu Emisji będą podejmowane na drodze uchwał Zarządu Spółki, a parametry emisji zostaną ustalone w dokumentach warunków emisji obligacji.

## § 2.

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

Zarząd  
art.Locum S.A. w Łodzi1. Krzysztof Suskiewicz  
Prezes Zarządu2. Tomasz Malewski  
Wiceprezes Zarządu



Łódź, 3 listopada 2023 roku

**Uchwała nr 2**  
**Zarządu art.Locum S.A. w Łodzi**  
**z dnia 3 listopada 2023 roku**

**sprawie: emisji obligacji serii A**

**§ 1.**

Zarząd spółki **art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000291818, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), stosownie do uchwały Rady Nadzorczej Spółki z dnia 30 października 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji oraz Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 listopada 2023 roku w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („**Program Emisji**”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Oznaczenie serii: A;
- 2) Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2254, ze zm. „**Ustawa o Ofercie**”), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu;
- 3) Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20.000 (dwudziestu tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 zł (dwudziestu milionów złotych);
- 4) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000 zł (jeden tysiąc złotych);
- 5) Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę 4,80%, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji Obligacji w zakresie zmiany wskaźnika referencyjnego;
- 6) Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00038097/5 z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na rzecz administratora hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, przy czym dopuszcza się zabezpieczenie równorzędne w stosunku do wierzytelności z tytułu innych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji na przedmiotowej nieruchomości;
- 7) Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji;
- 8) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji;
- 9) Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

Uchwała nr 2 Zarządu art.Locum S.A. w Łodzi z dnia 3 listopada 2023 roku

**§ 2.**

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

**Zarząd**  
**art.Locum S.A. w Łodzi**

1. **Krzysztof Suskiewicz**  
Prezes Zarządu

- 

2. **Tomasz Malewski**  
Wiceprezes Zarządu

- 

Łódź, 30 października 2023 roku

**UCHWAŁA NR 12/2023**  
**RADY NADZORCZEJ**  
 art.Locum S.A. w Łodzi  
 z dnia 30 października 2023 roku

**w sprawie:** wyrażenia zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi

**§ 1.**

Działając na podstawie § 14 ust. 1 pkt 10) Statutu art.Locum S.A. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na emisję przez art.Locum S.A. obligacji w ramach programu emisji obligacji do kwoty 40.000.000 zł (czterdzieści milionów złotych) na następujących warunkach:





- 1) oprocentowanie: WIBOR 3M + marża z przedziału 4,70% - 5,00%;
- 2) zapadalność: 3 lata, z opcją wcześniejszego wykupu;
- 3) kupon: 3 miesięczny;
- 4) zabezpieczenie: hipoteka na nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki nr 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55, 5/56, obręb Junikowo, przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00038097/5;
- 5) wynagrodzenie domu maklerskiego za oferowanie obligacji: do 2,8% wartości nominalnej przydzielonych i uplasowanych obligacji.

**§ 2.**

1. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi art.Locum S.A.
2. Uchwała obowiązuje z dniem podpisania.

**Rada Nadzorcza**

**Głosowanie jawne Członków Rady Nadzorczej art.Locum S.A. w Łodzi**

Imię i nazwisko	Jestem za	Jestem przeciw	Wstrzymuję się
<b>Rafał Jarodzki</b>	 Dokument podpisany przez: Rafał Jan Jarodzki Data: 2023.10.30 21:15:55 CET		
<b>Piotr Cyburt</b>	 Podpisano przez: Piotr Jan Cyburt Date / Data: 2023-10-30 22:12		
<b>Tomasz Łuczyński</b>	 Dokument podpisany przez: Tomasz Łuczyński Data: 2023.10.30 13:05:50 CET		
<b>Dorota Jarodzka-Śródka</b>	 Dokument podpisany przez: Dorota Elżbieta Jarodzka-Śródka Data: 2023.10.30 15:55:50 CET		
<b>Monika Powroźnik</b>	 Podpisano przez: Monika Halgorzata Powroźnik Date / Data: 2023-10-30 12:22		

Łódź, 7 grudnia 2023 roku

Uchwała nr 1  
Zarządu art.Locum S.A. w Łodzi  
z dnia 7 grudnia 2023 roku

sprawie: wstępnej alokacji obligacji serii A

§ 1.

Zarząd spółki art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi (zwanej dalej również „Spółką”) wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000291818, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym postanawia:

- 1) dokonać przydziału **20.000 (dwadzieścia tysięcy)** sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej **1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych** każda i o łącznej wartości nominalnej **20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych**, zgodnie z listą przydziału ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pośredniczącą w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”), z zastrzeżeniem postanowień Propozycji Nabycia Obligacji;
- 2) Obligacje zostaną przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

§ 2.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

- 1) ustalenia listy przydziału Obligacji;
- 2) utworzenia Obligacji w Ewidencji;
- 3) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia Obligacji Klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3.

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia Obligacji lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

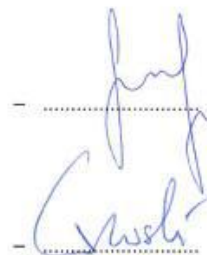
§ 4.

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

Zarząd  
art.Locum S.A. w Łodzi

1. Krzysztof Suskiewicz  
Prezes Zarządu

2. Tomasz Malewski  
Wiceprezes Zarządu





Łódź, dnia 9 kwietnia 2024 roku

**Uchwała Nr 1**  
**Zarządu art.Locum S.A. w Łodzi**  
**z dnia 9 kwietnia 2024 roku**

**w sprawie:** zmiany Warunków emisji obligacji serii A emitowanych przez art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi

**§ 1.**

Działając na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o obligacjach (tj. Dz.U. 2022 poz. 2244 ze zm.), Zarząd **art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi**, w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją **20.000 (dwadzieścia tysięcy)** sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej **1.000 (jeden tysiąc) złotych** każda i o łącznej wartości nominalnej **20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych („Obligacje”)** niniejszym zmienia podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki (zabezpieczeń) z **Łuczynski i Wspólnicy spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 24/26, 00-549 Warszawa, KRS: 0000267837, NIP: 7010044913, REGON: 140760082 na **SWK Legal Sebzda-Załuska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni spółka partnerska** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Księcia Witolda 46/66, 50-202 Wrocław, KRS: 0001013530, NIP: 8982287584, REGON: 524225986.

**§ 2.**

1. W pozostałym zakresie Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi pozostają bez zmian.
2. Ustala się tekst jednolity Warunków emisji obligacji serii A emitowanych przez art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi uwzględniający zmianę administratora hipoteki (zabezpieczeń), które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 3.**

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

**Zarząd**  
**art.Locum S.A. w Łodzi**

1. **Krzysztof Suskiewicz**  
Prezes Zarządu
2. **Tomasz Malewski**

—   
— 



## 8.3. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta

## KANCELARIA NOTARIALNA

Weronika Jendla  
Barbara Różańska-Filipczak  
NOTARIUSZE S.C.  
90-606 Łódź, ul. 6 Sierpnia 5  
NIP 725-207-53-20, Regon 101761985  
tel. 42 673-53-68

## WYCIĄG

REPERTORIUM A NR 3894/2021

## AKT NOTARIALNY

Dnia szóstego października roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (06.10.2021) w Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej nr 173, w siedzibie Spółki, odbyło się **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi (90-447 Łódź), ul. Piotrkowska nr 173 lok. 515, REGON: 472370926, NIP: 7251791037**, o kapitale zakładowym 27.688.000,00 zł, wpłaconym w całości, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego **pod Nr KRS 0000291818**, zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców wymienionej wyżej Spółki, z dnia 06.10.2021 godz. 09:01:15, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, z którego to Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Ja, **Notariusz Barbara Różańska-Filipczak** prowadząca kancelarię notarialną w Łodzi przy ul. 6 Sierpnia nr 5, sporządziłam niniejszy: -----

## PROTOKÓŁ

## NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

(...)

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, poddał pod głosowanie Uchwałę Nr 4, a następnie stwierdził, że po przeprowadzeniu jawnego głosowania, przy 27.688.000 akcji, z których oddano 27.688.000 ważnych głosów, co stanowi 100% kapitału zakładowego, w tym głosów: 27.688.000 – za, 0 – przeciw, 0 – wstrzymujących się, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powzięło uchwałę treści następującej: -----

## UCHWAŁA Nr 4

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

art.Locum Spółka Akcyjna w Łodzi

z dnia 6 października 2021 roku

w sprawie: przyjęcia jednolitego tekstu Statutu art.Locum S.A. -----

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie art.Locum Akcyjna w Łodzi postanawia przyjąć tekst jednolity Statutu Spółki w poniższym brzmieniu: -----

## „STATUT

art.Locum Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi

## § 1.

## [Postanowienia ogólne]

1. Spółka będzie działać pod firmą art.Locum Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu firmy art.Locum S.A.
3. Siedzibą Spółki jest miasto Łódź.

## § 2.

Spółka zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

## § 3.

BRE.locum S.A. powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą BRE.locum Sp. z o.o. Założycielami Spółki są wspólnicy przekształconej BRE.locum Sp. z o.o., tj. BRE BANK S.A., TELE-TECH Investment Sp. z o.o. oraz Krzysztof Suskiewicz, którzy przystąpili do Spółki i objęli Akcje.

1. Spółka działa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą.
2. Spółka może otwierać i prowadzić oddziały, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne.
3. Spółka może zakładać lub przystępować do spółek i innych organizacji gospodarczych oraz prowadzić wspólne przedsięwzięcia w kraju i za granicą.

## § 4.

## [Przedmiot działalności]

Przedmiotem działalności Spółki jest (według Polskiej Klasyfikacji Działalności):

1. (38.11.Z) Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne;
2. (38.21.Z) Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne;
3. (39.00.Z) Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami;
4. (41.10.Z) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
5. (41.20.Z) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
6. (42.11.Z) Roboty związane z budową dróg i autostrad;
7. (42.12.Z) Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej;
8. (42.13.Z) Roboty związane z budową mostów i tuneli;
9. (42.21.Z) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych;
10. (42.22.Z) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
11. (42.91.Z) Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;

12. (42.99.Z) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;
13. (43.11.Z) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;
14. (43.12.Z) Przygotowanie terenu pod budowę;
15. (43.13.Z) Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich;
16. (43.21.Z) Wykonywanie instalacji elektrycznych;
17. (43.22.Z) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;
18. (43.29.Z) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
19. (43.31.Z) Tynkowanie;
20. (43.32.Z) Zakładanie stolarki budowlanej;
21. (43.33.Z) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian;
22. (43.34.Z) Malowanie i szklenie;
23. (43.39.Z) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;
24. (43.91.Z) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
25. (43.99.Z) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane;
26. (62.01.Z) Działalność związana z oprogramowaniem;
27. (62.03.Z) Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi;
28. (63.11.Z) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność;
29. (63.12.Z) Działalność portali internetowych;
30. (63.99.Z) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;
31. (64.20.Z) Działalność holdingów finansowych;
32. (64.91.Z) Leasing finansowy;
33. (64.92.Z) Pozostałe formy udzielania kredytów;
34. (64.99.Z) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
35. (66.19.Z) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
36. (68.10.Z) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
37. (68.20.Z) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
38. (68.31.Z) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
39. (68.32.Z) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
40. (69.10.Z) Działalność panacea;
41. (69.20.Z) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe;



42. (70.10.Z) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
43. (70.22.Z) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;
44. (71.11.Z) Działalność w zakresie architektury;
45. (71.12.Z) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
46. (71.20.B) Pozostałe badania i analizy techniczne;
47. (73.11.Z) Działalność agencji reklamowych;
48. (73.20.Z) Badanie rynku i opinii publicznej;
49. (74.10.Z) Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania;
50. (74.90.Z) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
51. (77.11.Z) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek;
52. (77.33.Z) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery;
53. (81.10.Z) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
54. (81.30.Z) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
55. (82.11.Z) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;
56. (82.30.Z) Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów;
57. (82.91.Z) Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;
58. (82.99.Z) Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.

#### § 5.

##### [Kapitał zakładowy]

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 27.688.000,- zł. (słownie: dwadzieścia siedem milionów sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych).
2. Kapitał zakładowy dzieli się na 27.688.000 (słownie: dwadzieścia siedem milionów sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy) Akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 00000001 (słownie: jeden) do 27688000 (słownie: dwadzieścia siedem milionów sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy).
3. Akcje w Spółce mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela.
4. Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia jego Akcji przez Spółkę. W zamian za umarzane Akcje, akcjonariusz otrzyma wypłatę wartości bilansowej akcji w terminie miesiąca od dnia zarejestrowania uchwały o umorzeniu.
5. Zamiana Akcji imiennych na akcje na okaziciela dokonywana jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza.
6. Zamiana Akcji na okaziciela na Akcje imienne jest niedopuszczalna.

## § 6.

1. Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo.
2. Spółka może emitować obligacje zamienne, obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warranty subskrypcyjne.
3. Kapitał zakładowy może być podwyższony na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia poprzez emisję nowych Akcji lub zwiększenia wartości nominalnej dotychczasowych Akcji.
4. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony ze środków Spółki.

## § 7.

**[Zbycie i Obciążenie Akcji]**

1. Zbycie Akcji Spółki może nastąpić tylko i wyłącznie zgodnie z postanowieniami § 7, § 8, § 9 oraz § 10 niniejszego Statutu Spółki, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 oraz § 7 ust. 3. Zbycie Akcji Spółki dokonane w sposób sprzeczny z niniejszym Statutem Spółki jest bezskuteczne w stosunku do Spółki.
2. Nie podlega ograniczeniom wskazanym w niniejszym Statucie Zbycie Akcji:
  - 1) w ramach wykonania Opcji Call lub Opcji Put (zgodnie z definicją tych pojęć w Umowie Akcjonariuszy); oraz
  - 2) pomiędzy spadkobiercami danego Uprawnionego Akcjonariusza, pod warunkiem uprzedniego przystąpienia przez spadkobierców do Umowy Akcjonariuszy.
3. W zakresie w jakim niniejszy Statut:
  - 1) przewiduje ograniczenie zbywalności Akcji lub części ułamkowej Akcji w rozumieniu art. 338 § 1 Kodeksu spółek handlowych, ograniczenie takie jest ustanowione na okres do dnia 11 marca 2026 roku; oraz
  - 2) przewiduje prawo pierwokupu lub inne prawo pierwszeństwa nabycia Akcji lub ułamkowej części Akcji w rozumieniu art. 338 § 2 Kodeksu spółek handlowych, ograniczenie takie jest ustanowione na okres do dnia 11 marca 2031 roku.

## § 8.

**[Prawo pierwszeństwa]**

1. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, jeżeli którykolwiek z akcjonariuszy („Oferent”) zamierza zbyć posiadane przez siebie Akcje („Oferowane Akcje”) Nabywcy, który złożył wiążącą ofertę nabycia Akcji, wówczas Oferent przedłoży pozostałym Uprawnionym Akcjonariuszom („Akcjonariusz Uprawniony”) pisemne zawiadomienie o takim zamiarze („Zawiadomienie o Ofercie”), zawierające informacje na temat proponowanej ceny za Oferowane Akcje („Cena Oferty”), liczby Oferowanych Akcji oraz inne warunki planowanej sprzedaży. Oferent ma obowiązek wskazać Nabywcę w Zawiadomieniu o Ofercie.



2. Akcjonariusz Uprawniony ma prawo nabyć wszystkie (ale nie mniej niż wszystkie) Oferowane Akcje po Cenie Oferty określonej w Zawiadomieniu o Ofercie, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli więcej niż jeden Akcjonariusz Uprawniony złoży Oświadczenie o Przyjęciu, każdy z Akcjonariuszy Uprawnionych będzie uprawniony i zobowiązany do nabycia liczby Oferowanych Akcji proporcjonalnie do liczby posiadanych Akcji w Spółce (o ile tacy Akcjonariusze nie postanowią inaczej), przy czym łącznie tacy Akcjonariusze Uprawnieni mogą nabyć wyłącznie wszystkie (ale nie mniej niż wszystkie) Oferowane Akcje („Prawo Pierwszeństwa”). Prawo Pierwszeństwa może zostać zrealizowane przez Akcjonariusza Uprawnionego poprzez doręczenie Oferentowi pisemnego zawiadomienia o realizacji Prawa Pierwszeństwa, w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od otrzymania Zawiadomienia o Ofercie wraz z dowodem ustanowienia zabezpieczenia płatności Ceny Oferty w formie gwarancji bankowej lub wpłaty ceny na bankowy rachunek powierniczy w rozumieniu art. 59 ustawy Prawo bankowe (escrow) lub wpłaty ceny na rachunek depozytowy notariusza lub w innej zaakceptowanej przez Oferenta formie („Oświadczenie o Przyjęciu”).
3. Jeżeli Akcjonariusz Uprawniony doręczy Oferentowi Oświadczenie o Przyjęciu zgodnie z § 8 ust. 2, to dochodzi do zawarcia przedwstępnej umowy zbycia Oferowanych Akcji pomiędzy Oferentem, a Akcjonariuszem Uprawnionym. Sprzedaż i zakup Oferowanych Akcji zostaną zrealizowane w terminie 15 (piętnastu) dni od dostarczenia Oświadczenia o Przyjęciu, chyba że z uwagi na konieczność uzyskania niezbędnych zgód i zezwoleń, których uzyskanie będzie wymagane zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa ww. termin będzie musiał być dłuższy. W takim przypadku sprzedaż i zakup Oferowanych Akcji zostaną dokonane w terminie 15 (piętnastu) dni od dnia uzyskania ostatniej zgody lub zezwolenia.
4. Oferent zbywający Akcje w ramach Prawa Pierwszeństwa Akcjonariuszowi Uprawnionemu będzie zobowiązany do złożenia oświadczeń i zapewnień wyłącznie w zakresie tytułu do Akcji oraz zdolności do zawarcia i wykonania umowy i nie będzie składać oświadczeń i zapewnień dotyczących stanu przedsiębiorstwa Spółki, w tym w szczególności jej sytuacji finansowej, biznesowej, prawnej i podatkowej.
5. Jeżeli Akcjonariusz Uprawniony nie dostarczy Oświadczenia o Przyjęciu w wyznaczonym terminie lub nie nabędzie Oferowanych Akcji w terminie określonym w § 8 ust. 3 lub oświadczy Oferentowi, że nie skorzysta z Prawa Pierwszeństwa, to oferta zbycia Oferowanych Akcji lub umowa zawarta w jej wykonaniu wygasa, a Oferent jest uprawniony do zbycia Oferowanych Akcji Nabywcy na warunkach oraz za cenę określoną w Zawiadomieniu o Ofercie.
6. Sprzedaż Oferowanych Akcji na rzecz Nabywcy musi zostać dokonana w terminie 6 (sześciu) miesięcy (przy czym bieg terminu ulega zawieszeniu na okres prowadzenia postępowań administracyjnych prowadzących do uzyskania wszelkich zgód i zezwoleń, których uzyskanie

będzie wymagane zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa) od wcześniejszej z następujących dat:

- a) upływu terminu na złożenie Oświadczenia o Przyjęciu; lub
  - b) upływu terminu na zawarcie ostatecznej umowy Zbycia Oferowanych Akcji; lub
  - c) oświadczenia Oferentowi na piśmie, że Uprawniony Akcjonariusz nie skorzysta z Prawa Pierwszeństwa. Jeżeli taki okres bezskutecznie upłynie, to procedura określona w niniejszym § 8 musi zostać powtórzona przed sprzedażą Oferowanych Akcji osobie trzeciej. Oferent jest zobowiązany co najmniej na 30 (trzydzieści) dni przed zawarciem umowy Zbycia Oferowanych Akcji dostarczyć do Akcjonariusza Uprawnionego zawiadomienie o planowanej sprzedaży, określające w szczególności tożsamość Nabywcy, a także warunki sprzedaży potwierdzające, że Zbycie dokonywane jest na warunkach oraz za cenę określoną w Zawiadomieniu o Ofercie („Zawiadomienie o Sprzedaży”).
7. W przypadku gdy Akcjonariusz Uprawniony niełoży Oświadczenia o Przyjęciu, Akcjonariusz Uprawniony jest uprawniony do wykonania Prawa Przyłączenia, o ile takie mu przysługuje.

#### § 9.

##### [Prawo Żądania Przyłączenia]

1. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 2, jeżeli po 12 marca 2025 r., którykolwiek z Uprawnionych Akcjonariuszy („Strona Zbywająca”) zamierza sprzedać wszystkie (lecz nie mniej niż wszystkie) swoje Akcje na rzecz Nabywcy, Strona Zbywająca może zażądać od pozostałych akcjonariuszy („Akcjonariusz Przyłączany”) sprzedaży wszystkich (lecz nie mniej niż wszystkich) należących do nich Akcji na rzecz Nabywcy, chyba, że w wyniku wykonania Prawa Pierwszeństwa doszło do nabycia Oferowanych Akcji przez Uprawnionego Akcjonariusza („Prawo Żądania Przyłączenia”).
2. Wykonując Prawo Żądania Przyłączenia, Strona Zbywająca dostarczy Akcjonariuszowi Przyłączanemu pisemne zawiadomienie, które będzie zawierało informacje na temat proponowanej ceny za Akcje, terminu, w jakim Strony będą zobowiązane do sprzedaży swoich Akcji oraz inne warunki planowanej sprzedaży, a także tożsamość Nabywcy („Zawiadomienie o Żądaniu Przyłączenia”).
3. Po otrzymaniu Zawiadomienia o Żądaniu Przyłączenia, Akcjonariusz Przyłączany będzie zobowiązany do sprzedaży swoich Akcji na rzecz Nabywcy na tych samych warunkach jak warunki, na których Strona Zbywająca ma sprzedać swoje Akcje z zastrzeżeniem, że:
  - 1) cena sprzedaży za Akcje Akcjonariusza Przyłączanego nie może być niższa niż 110% iloczynu:



- a) wartości aktywów netto Spółki z ostatniego (skonsolidowanego, jeśli Spółka sporządza skonsolidowane raporty) śródrocznego lub rocznego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego przed doręczeniem Zawiadomienia o Żądaniu Przyłączenia; oraz
  - b) ilorazu liczby wykupywanych Akcji oraz liczby wszystkich Akcji Spółki w momencie złożenia Zawiadomienia o Żądaniu Przyłączenia; oraz
- 2) cena sprzedaży za Akcje Akcjonariusza Przyłączanego będzie w całości płaćna środkami pieniężnymi nie później niż z chwilą przejścia tytułu prawnego do Akcji i nie później niż w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia podpisania stosownej umowy sprzedaży Akcji; oraz
- 3) Akcjonariusz Przyłączany będzie zobowiązany do złożenia oświadczeń i zapewnień wyłącznie w zakresie tytułu do Akcji oraz zdolności do zawarcia i wykonania umowy sprzedaży i nie będzie składać oświadczeń i zapewnień dotyczących stanu przedsiębiorstwa Spółki, w tym w szczególności jej sytuacji finansowej, biznesowej, prawnej i podatkowej.
4. Umowa sprzedaży Akcji pomiędzy Akcjonariuszem Przyłączanym a Nabywcą zostanie zawarta w tym samym miejscu i czasie co umowa sprzedaży Akcji pomiędzy Stroną Zbywającą a Nabywcą.

#### § 10.

##### [Prawo Przyłączenia]

1. Z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 jeżeli Strona Zbywająca zamierza zbyć swoje Akcje, a żaden Uprawniony Akcjonariusz („Akcjonariusz Przyłączający”) nie skorzystał z Prawa Pierwszeństwa lub Prawa Żądania Przyłączenia, Akcjonariusz Przyłączający ma prawo złożenia Stronie Zbywającej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania Zawiadomienia o Sprzedaży pisemnego zawiadomienia z żądaniem nabycia przez Nabywcę wszystkich (lecz nie mniej niż wszystkich) Akcji Akcjonariusza Przyłączającego na warunkach nie mniej korzystnych, w szczególności za cenę nie niższą i z nie dłuższym terminem płatności niż warunki sprzedaży Akcji Strony Zbywającej („Zawiadomienie o Przyłączeniu”) („Prawo Przyłączenia”).
2. Jeżeli Akcjonariusz Przyłączający skorzysta z Prawa Przyłączenia, Strona Zbywająca będzie mogła zbyć należące do niej Akcje Nabywcy wyłącznie, jeżeli Nabywca jednocześnie nabędzie Akcje należące do Akcjonariusza Przyłączającego, na warunkach oraz za cenę nie mniej korzystną niż warunki Zbycia Akcji na rzecz Nabywcy przez Stronę Zbywającą. Sprzedaż Akcji w wyniku Prawa Przyłączenia nastąpi w tym samym czasie i miejscu, co sprzedaż zbywanych Akcji przez Stronę Zbywającą na rzecz Nabywcy.
3. Jeżeli Akcjonariusz Przyłączający nie skorzysta z Prawa Przyłączenia, Strona Zbywająca będzie mogła sprzedać należące do niej Akcje Nabywcy, na warunkach oraz za cenę określoną w Zawiadomieniu o Sprzedaży.

4. Akcjonariusz Przyłączający korzystający z Prawa Przyłączenia będzie zobowiązany do złożenia oświadczeń i zapewnień wyłącznie w zakresie tytułu do Akcji oraz zdolności do zawarcia i wykonania umowy sprzedaży i nie będzie składać oświadczeń i zapewnień dotyczących stanu przedsiębiorstwa Spółki, w tym w szczególności jej sytuacji finansowej, biznesowej, prawnej i podatkowej.

#### § 11.

##### [Organy Spółki]

Organami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

#### § 12.

##### [Walne Zgromadzenie]

1. Walne Zgromadzenia odbywać się będą w siedzibie Spółki lub we Wrocławiu.
2. Z zastrzeżeniem § 12 ust. 5, uchwały Walnego Zgromadzenia są ważne bez względu na liczbę reprezentowanych Akcji.
3. Z zastrzeżeniem § 12 ust. 5, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia, wymagają między innymi:
  - 1) uchwalenie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz jego zmian;
  - 2) powołanie i odwołanie członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem § 13;
  - 3) zatwierdzenie Regulaminu Rady Nadzorczej i zmian tego Regulaminu uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółki, uchwalanie zasad wynagradzania i ustalenie indywidualnych wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej;
  - 4) udzielenie zezwolenia członkom Zarządu na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej w charakterze wspólnika lub członka organów;
  - 5) ustalenie dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach wymienionych poniżej, wymagać będą większości dla swojej ważności 80% głosów przy obecności Akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 80% kapitału zakładowego Spółki, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi („Sprawy Zastrzeżone”):
  - 1) podział zysku w sposób inny niż przeznaczenie na dywidendę dla każdej akcji 50% zysku za rok ubiegły przypadającego na jedną akcję w zaokrągleniu do pełnych groszy, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z zawartych przez Spółkę umów dotyczących finansowania jej działalności oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa;

- 2) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
  - 3) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki;
  - 4) nabycie, zbycie, objęcie lub obciążenie przez Spółkę przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa;
  - 5) emisja przez Spółkę jakichkolwiek instrumentów zmiennych lub wymiennych na Akcje Spółki, w tym warrantów subskrypcyjnych, obligacji zmiennych lub obligacji z prawem pierwszeństwa;
  - 6) nabycie Akcji własnych albo umorzenie Akcji Spółki;
  - 7) wyłączenie prawa poboru;
  - 8) zmiana statutu Spółki;
  - 9) rozwiązanie lub likwidacja Spółki;
  - 10) podjęcie uchwały związanej z wprowadzeniem Akcji do obrotu zorganizowanego.
6. Nie jest wymagana uchwała Walnego Zgromadzenia na nabycie i zbycie: nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym.

### § 13.

#### [Rada Nadzorcza]

1. Rada Nadzorcza działa w składzie od 3 (trzech) do 5 (pięciu) osób.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję w następujący sposób:
  - 1) Dorota Jarodzka-Śródka (PESEL 56062004302) jest uprawniona do powoływania i odwoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej w drodze uprawnienia osobistego tak długo jak jest właścicielem Akcji Spółki reprezentujących łącznie co najmniej 20% kapitału zakładowego;
  - 2) Rafał Jarodzki (PESEL 63061003010) jest uprawniony do powoływania i odwoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej w drodze uprawnienia osobistego tak długo jak jest właścicielem Akcji Spółki reprezentujących łącznie co najmniej 20% kapitału zakładowego;
  - 3) Krzysztof Suskiewicz (PESEL 59031602899) jest uprawniony do powoływania i odwoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej w drodze uprawnienia osobistego tak długo jak jest właścicielem Akcji Spółki reprezentujących łącznie co najmniej 10% kapitału zakładowego;
  - 4) pozostałych członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie na zasadach ogólnych.
3. Podmiot upoważniony do powoływania członka Rady Nadzorczej będzie także upoważniony do odwoływania i zawieszania takiej osoby w wykonywaniu jej funkcji.



4. Uprawnienie do powoływania i odwoływania członka Rady Nadzorczej Spółki będzie wykonywane w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej Spółki.
5. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają spośród swego grona Przewodniczącego oraz mogą wybrać jednego lub dwóch Wiceprzewodniczących Rady Nadzorczej.
6. Rada Nadzorcza obowiązana jest wykonywać stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.
7. Rada Nadzorcza wykonuje swoje czynności kolegiałnie.
8. Z zastrzeżeniem § 14 ust. 2, uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są bezwzględną większością ważnych głosów, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni na jej posiedzenie.

#### § 14.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:
  - 1) uchwalanie Regulaminu Organizacyjnego Spółki;
  - 2) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu i zmian tego Regulaminu uchwalonych przez Zarząd Spółki;
  - 3) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki, z zastrzeżeniem, iż odwołanie Krzysztofa Suskiewicza (PESEL 59031602899) z funkcji członka Zarządu Spółki może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów;
  - 4) uchwalanie zasad wynagradzania i ustalanie indywidualnych wynagrodzeń członków Zarządu Spółki;
  - 5) prawo zawieszania w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu, z zastrzeżeniem, iż zawieszenie członka Zarządu Spółki może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów;
  - 6) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, przy czym ten sam podmiot nie może być wybrany na dłużej niż siedem kolejnych lat obrotowych;
  - 7) wyrażanie zgody na wypłatę na rzecz akcjonariuszy zaliczek na poczet dywidendy;
  - 8) zatwierdzanie rocznego biznes planu działalności Spółki, w tym jej planu finansowego oraz zatwierdzanie zmian rocznego biznes planu działalności Spółki;
  - 9) zatwierdzanie uproszczonych biznes planów przedsięwzięć deweloperskich oraz ich zmian, jeśli nie są objęte rocznym biznes planem działalności Spółki;
  - 10) wyrażenie zgody na zaciągnięcie finansowania w formie kredytu bankowego lub emisji obligacji przekraczających kwotę 1.000.000 zł (jeden milion złotych);
  - 11) zatwierdzenie zasad zaciągania przez Spółkę zobowiązań w walutach obcych;
  - 12) wyrażenie zgody na rozpoczęcie działalności poza granicami Polski;

- 13) wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki lub innej formy finansowania innemu podmiotowi oraz ustanowienie zabezpieczenia prowadzącego do powstania odpowiedzialności Spółki za cudzy dług;
  - 14) zawieranie umów w imieniu Spółki z członkami Zarządu;
  - 15) wyrażenie zgody na zawarcie umowy o subemisję;
  - 16) inne sprawy wymagane przez przepisy Kodeksu spółek handlowych.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wymienionych poniżej, wymagać będą dla swojej ważności oddania głosu „za” przez wszystkich członków Rady Nadzorczej wybranych na podstawie uprawnień osobistych, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1) – pkt 3), chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi lub dana sprawa została uprzednio zatwierdzona przez Walne Zgromadzenie większością i w trybie przewidzianym dla Sprawy Zastrzeżonej („Sprawy Zastrzeżone RN”):
- 1) zawarcie umowy o zarządzanie, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
  - 2) zawarcie, rozwiązanie lub zmiana umowy dotyczącej nabycia lub zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego za łączną kwotę przekraczającą 5.000.000 zł (pięć milionów złotych);
  - 3) nabycie, zbycie, objęcie lub Obciążenie przez Spółkę jakichkolwiek udziałów lub Akcji, uzyskanie statusu wspólnika spółki osobowej lub cywilnej, przystąpienie do stowarzyszenia i założenie fundacji, a także zawarcie lub zmiana umowy prowadzącej do nabycia przez Spółkę pozycji dominującej wobec innego podmiotu;
  - 4) zawarcie, rozwiązanie lub zmiana umowy o prowadzenie wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) z jakimkolwiek innym podmiotem lub innej umowy o podobnym charakterze;
  - 5) zawieranie, rozwiązywanie lub zmiana umów z podmiotami powiązanymi kapitałowo lub osobowo ze Spółką lub Akcjonariuszami, z wyłączeniem umów zawieranych ze spółkami zależnymi Spółki, w których Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, wszystkie udziały lub akcje w kapitale zakładowym;
  - 6) wyrażenie zgody na wykonanie prawa głosu z akcji lub udziałów jakiejkolwiek spółki zależnej w sprawach stanowiących odpowiednio Sprawy Zastrzeżone RN lub Sprawy Zastrzeżone.

#### § 15.

1. Rada Nadzorcza obowiązana jest:
  - 1) raz w roku sporządzić i przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
  - 2) raz w roku dokonać i przedstawić Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu ocenę swojej pracy;

- 3) do rozpatrywania i opiniowania spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku zaistnienia konfliktu interesów lub możliwości jego powstania członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do poinformowania Rady Nadzorczej o tym fakcie oraz do powstrzymania się od zabierania głosu w dyskusji i głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał lub może zaistnieć konflikt interesów.
3. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przekazywania Zarządowi pisemnej informacji na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym Akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Niniejszy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka Rady Nadzorczej w sprawie rozstrzyganej przez Radę Nadzorczą.

#### § 16.

##### [Zarząd]

1. Zarząd Spółki składa się z jednej do trzech osób. Zarząd powoływany jest przez Radę Nadzorczą Spółki na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Do kompetencji Zarządu należą sprawy nie zastrzeżone do właściwości innych organów Spółki, a w szczególności:
  - 1) nabycie i zbycie: nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub udziału w użytkowaniu wieczystym,
  - 2) tworzenia i znoszenia oddziałów, przedstawicielstw i innych jednostek organizacyjnych Spółki, zgodnie z zatwierdzonym biznesplanem Spółki.

#### § 17.

1. Jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy, do wzajemnych stosunków członków Zarządu stosuje się przepisy pkt 1- 5:
  - 1) każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki;
  - 2) każdy członek Zarządu może prowadzić, bez uprzedniej uchwały Zarządu, sprawy nie przekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki;
  - 3) uchwały Zarządu mogą być powzięte, jeżeli wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, w przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu;
  - 4) Prezes Zarządu Spółki organizuje i kieruje pracą Zarządu, a w szczególności określa podstawowe kierunki jego działania i podejmuje decyzje niezbędne do wykonywania zadań Zarządu;
  - 5) podział zadań, w stosunku do realizacji których, dany członek Zarządu sprawuje funkcję bieżącego kierowania, określa zarządzeniem Prezes Zarządu Spółki.



2. Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, to do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są:
- 1) dwaj członkowie Zarządu działający łącznie, lub każdy z nich działający łącznie z prokurentem;
  - 2) Prezes Zarządu jednoosobowo.

#### § 18.

1. Zarząd działa na podstawie Regulaminu Zarządu uchwalonego przez siebie i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółki.
2. Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia Zarządu, oraz jest kierownikiem zakładu pracy w stosunku do pracowników przedsiębiorstwa Spółki.
3. W przypadku zaistnienia konfliktu interesów lub możliwości jego powstania członek Zarządu zobowiązany jest do poinformowania Zarządu o tym fakcie oraz powstrzymania się od zabierania głosu w dyskusji i głosowania nad uchwałą w sprawie, w której zaistniał lub może zaistnieć konflikt interesów.

#### § 19.

##### [Rachunkowość Spółki]

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisami prawa.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

#### § 20.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:
  - 1) kapitał zakładowy,
  - 2) kapitał zapasowy,
  - 3) kapitał rezerwowy.
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Spółka może tworzyć inne kapitały i fundusze.
3. Kapitał zapasowy tworzy się na pokrycie strat. Do kapitału zapasowego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy przelewać nadwyżki, osiągnięte przy emisji Akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe - po pokryciu kosztów emisji Akcji.
4. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. Termin wypłaty dywidendy nie powinien być dłuższy niż 15 dni roboczych od dnia dywidendy. Ustalenie innego terminu wymaga szczegółowego uzasadnienia w uchwale Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółki uprawniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy o ile spełnione są warunki przewidziane przepisami Kodeksu spółek handlowych.



## § 21.

## [Definicje]

Dla potrzeb niniejszego Statutu poszczególne pojęcia rozumie się w sposób zdefiniowany poniżej:

1. Akcje – oznacza akcje Spółki;
2. Obciążenie - oznacza zastaw zwykły, skarbowy lub rejestrowy, zajęcie w postępowaniu egzekucyjnym, opcję, prawo pierwokupu lub inne prawo pierwszeństwa albo jakiejkolwiek inne prawo, obciążenie lub ograniczenie na rzecz osób trzecich o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym (w tym także na podstawie umowy spółki lub statutu);
3. Umowa Akcjonariuszy - oznacza umowę akcjonariuszy zawartą w dniu 12 marca 2021 r. pomiędzy Uprawnionymi Akcjonariuszami;
4. Uprawniony Akcjonariusz - oznacza:
  - 1) Dorotę Jarodzką-Śródękę (PESEL 56062004302) tak długo jak jest akcjonariuszem spółki;
  - 2) Rafała Jarodzkiego (PESEL 63061003010) tak długo jak jest akcjonariuszem spółki;
  - 3) Krzysztofa Suskiewicza (PESEL 59031602899) tak długo jak jest akcjonariuszem spółki.
5. Zbycie - oznacza:
  - 1) jakiejkolwiek rozporządzenie, w tym w szczególności sprzedaż, zamianę, aport, darowiznę, inną umowę dotyczącą przeniesienia Akcji, Obciążenie, a także złożenie oferty lub zawarcie jakiejkolwiek umowy dotyczącej wykonywania z Akcji prawa głosu lub innych praw z Akcji, lub
  - 2) zaciągnięcie zobowiązania, w tym pod warunkiem zawieszającym lub rozwiązującym, do dokonania którejkolwiek z czynności wskazanych w pkt 1), lub
  - 3) zbycie w drodze sukcesji uniwersalnej (za wyjątkiem w wyniku dziedziczenia).

## § 22.

## [Postanowienia końcowe]

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa."

Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia stwierdził, że porządek obrad został wyczerpany i zamknęła obrady Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 6 października 2021 roku. Wolnych wniosków nie było. -----

Na tym Protokół Notarialny został zakończony. Do protokołu załączona została lista obecności. -----

Koszty sporządzenia tego Aktu notarialnego ponosi art.Locum Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi. -----

Notariusz pouczyła o treści art. 7 ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 stycznia 2018 roku, art. 92a ustawy z 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie. -----

(...)

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany, a tożsamość przewodniczącego - Pana Rafała Jarodzkiego, Notariusz stwierdziła na podstawie dowodu osobistego oznaczonego Nr CEL 589485. -----

Na oryginale aktu podpisy wymienionego Przewodniczącego NWZ i notariusza. -----

**Repertorium A nr 3900/2021**

Wyciąg z powyższego aktu wydaję na rzecz

**art.Locum Spółka Akcyjna z siedzibą w Łodzi**

Pobrałam: a/ 50,- zł, wg § 12 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 1473) i

b/ 11,50 zł VAT, stosownie do art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021r., poz. 685)

Łódź, dnia 6 października 2021 r.



Barbara Różańska-Filipczak  
*Barbara Różańska-Filipczak*  
NOTARIUSZ

Signed by /  
Podpisano przez:

Krzysztof  
Zbigniew  
Suskiwicz

art.Locum

Date / Data:  
2023-10-27  
16:24

---

**8.4. Warunki Emisji Obligacji****WARUNKI EMISJI OBLIGACJI****SERII A****EMITOWANYCH PRZEZ:****ART.LOCUM S.A.****Z SIEDZIBĄ W ŁODZI**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „Warunkami Emisji”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „Obligacjami”), których emitentem jest spółka pod firmą:

art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, adres: ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000291818, posiadająca nr REGON: 472370926, NIP: 7251791037, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 27 688 000,00 zł (dalej zwana: „Emitentem”).

#### 1. DEFINICJE

- 1.1. „Administrator Hipoteki” lub „Administrator Zabezpieczeń” oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach przy czym funkcję tę pełnić będzie spółka pod firmą Łuczynski i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pięknej 24/26, 00-549 Warszawa, KRS: 0000267837, NIP: 7010044913, REGON: 140760082;
- 1.2. „Agent Emisji” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „Agent Kalkulacyjny” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego;
- 1.4. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.5. „Cena Emisyjna” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.6. „Depozyt” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.7. „Dług Netto” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych, określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego półrocznego lub skonsolidowanego rocznego Sprawozdania Finansowego;
- 1.8. „Dzień Emisji” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.9. „Dzień Płatności Odsetek” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „Dzień Płatności” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „Dzień Ustalenia Praw” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;



- 1.13. „Dzień Ustalenia Stopy Bazowej” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 16.4.2 Warunków Emisji Obligacji;
- 1.14. „Dzień Wcześniejszego Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.15. „Dzień Wykupu” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.16. „Emisja” oznacza emisję Obligacji;
- 1.17. „Ewidencja” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.18. „Firma Inwestycyjna” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF;
- 1.21. „Kapitał Własny” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.22. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
- 1.24. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.26. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.27. „Marża” oznacza 4,8 punktów procentowych;
- 1.28. „Należność Główna” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. „Nieruchomości” oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu, przy ul. Wieruszowskiej będącą w użytkowaniu wieczystym Emitenta, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO1P/00038097/5, składająca się z działek 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55, 5/56;  
Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 12 października 2023 r. wynosi 70 539 000 PLN (siedemdziesiąt milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy złotych).
- 1.30. „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.31. „Odsetki”, „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt. 16 Warunków Emisji;
- 1.32. „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.33. „Ogłoszenie Końca Publikacji” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.34. „Okres Odsetkowy” oznacza okres, o którym mowa w pkt. 16.2.4 Warunków Emisji;

- 
- 1.35. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.36. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.37. „Podmiot Wyznaczający” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.38. „Prawo restrukturyzacyjne” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.39. „Prawo Upadłościowe” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.40. „Program Emisji” oznacza pierwszy program emisji obligacji Emitenta, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 40 mln PLN z terminem realizacji emisji ostatniej serii do 31 grudnia 2024 r.;
- 1.41. „Rachunek Emitenta” oznacza rachunek bankowy o nr 85 1140 1108 0000 5888 9600 1001 prowadzony przez mBank S.A. ;
- 1.42. „Rachunek Obligacji” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.43. „Rachunek Papierów Wartościowych” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.44. „Rachunek Zbiorczy” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.45. „Regulacje KDPW” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.46. „Rozporządzenie prospektowe” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.47. „Rynek ASO Catalyst” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.48. „Sprawozdanie Finansowe” oznacza półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta - sporządzone zgodnie z MSSF;
- 1.49. „Stopa Bazowa” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.50. „Stopa Procentowa” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.51. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.artlocum.pl](http://www.artlocum.pl) lub inną, która ją zastąpi;
- 1.52. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.53. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.);

- 1.54. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 z późn. zm.);
  - 1.55. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554);
  - 1.56. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Kapitału Własnego;
  - 1.57. „WIBOR” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
  - 1.58. „WIRON” oznacza wskaźnik referencyjny określony w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
  - 1.59. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, WIRON lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
  - 1.60. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
  - 1.61. „Zobowiązania Finansowe” oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym dla uniknięcia wątpliwości za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki”), zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego, jak również zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji dobrego wykonania przez generalnych wykonawców, którzy prowadzili lub będą prowadzić prace budowlane na inwestycjach realizowanych przez Grupę Emitenta;
  - 1.62. „Żądanie Wcześniejszego Wykupu” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.
2. **STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
  - 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w sposób i terminach tam opisanych.
  - 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencję uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
3. **PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
  - 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
    - 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
    - 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 listopada 2023 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,
    - 3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 3 listopada 2023 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji,
    - 3.1.4. Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2023 z dnia 30 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi.
4. **SERIA OBLIGACJI**

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.

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

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

5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na Rachunek Emitenta.

**6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

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

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

**7. WIELKOŚĆ EMISJI**

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 20.000 (dwadzieścia tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 PLN (dwadzieścia milionów złotych).

**8. PRÓG EMISJI I WARUNKI PRZYDZIAŁU**

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

8.2. Warunkiem dokonania przydziału jest złożenie oświadczeń, określonych w pkt 11.4 (Hipoteka) i 11.5 (poddanie się egzekucji).

**9. TRYB EMISJI**

9.1. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.

**10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

10.1. Obligacje są zbywalne.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

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

11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (pierwsze miejsce hipoteczne) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („Hipoteka”).

11.3. Hipoteka poza Obligacjami będzie zabezpieczać obligacje kolejnych serii emitowane w ramach Programu Emisji za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej (i tylko takie) na warunkach równorzędnych do Obligacji przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych i zabezpieczonych na Nieruchomości (w tym Obligacji), nie może przekroczyć kwoty Programu Emisji (40 mln zł); z zastrzeżeniem powyższej zasady na Nieruchomości ustanowiona może zostać inna hipoteka lub hipoteki z pierwszeństwem równorzędnym do Hipoteki, względnie możliwe jest dokonanie zmiany treści Hipoteki.

11.4. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji;



- 11.5. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2027 r. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w zdaniu powyżej z nabytej przez niego Nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) Dni Robocze od dnia w którym nastąpiło nabycie danej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone powyżej).
- 11.6. Hipoteka zostanie wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada 2024 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach;
- 11.7. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- 11.8. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.9. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją ZRiD lub inną decyzją wyłaszczającą na cele publiczne są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze („Przesłanki Zwolnienia”), będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez beczciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów postępowań związanych z wyodrębnieniem tych działek do oddzielnych ksiąg wieczystych, z zastrzeżeniem dokonania następujących czynności:
- (a) Emitent złoży wniosek do Administratora Hipoteki oraz Firmy Inwestycyjnej, w którym wskaże działkę, która ma być zwolniona spod obciążenia Hipoteką („Nieruchomość Zwalniana”) wraz z dokumentami potwierdzającymi spełnienie którejkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („Wniosek o Zwolnienie”);
  - (b) w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania powyższego wniosku od Emitenta, Administrator Hipoteki – w przypadku, gdy Nieruchomość Zwalniana spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia – złoży Emitentowi oświadczenie, w którym potwierdzi, iż nieruchomość objęta wnioskiem Emitenta spełnia którąkolwiek z opisanych wyżej Przesłanek Zwolnienia („Potwierdzenie od Administratora”);

- (c) zmiana Warunków Emisji polegająca na tym, iż Nieruchomość Zwalniana przestaje stanowić przedmiot Hipoteki, będzie skuteczna z dniem, w którym Emitent, po uprzednim otrzymaniu Potwierdzenia od Administratora, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta:
  - (i) Wniosek o Zwolnienie;
  - (ii) Potwierdzenie od Administratora;
  - (iii) tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający opisaną wyżej zmianę
- (d) na powyższą zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę;
- (e) w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od publikacji dokumentów na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z lit. (c) powyżej, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany przekazać Emitentowi odpowiednie pisemne oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, iż w związku z opisaną wyżej zmianą Warunków Emisji wyraża zgodę na zwolnienie spod obciążenia Hipoteką Nieruchomości Zwalnianej.

11.10. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym:

11.10.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

11.10.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.10 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

## 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

12.2. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

## 13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 11 grudnia 2026 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 lub

13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15.

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

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

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

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej,

Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

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

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

#### 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

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

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza Emitentowi i Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek Obligatariusza. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:

14.2.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu;

14.2.2. odpowiednią trwającą okoliczność określoną w pkt. 14.5 poniżej albo trwający Przypadek Naruszeń stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza.

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

14.4. W przypadku, gdy:

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

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

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

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

##### 14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

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



#### 14.5.2. Zaprzestanie prowadzenia podstawowej działalności gospodarczej

Istotna zmiana profilu działalności Emitenta, rozumiana jako zaprzestanie prowadzenia działalności w branży deweloperskiej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### 14.5.3. Finansowanie podmiotów trzecich

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia podmiotom trzecim, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, pożyczek, nabędzie obligacje, weksle, wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot trzeci lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom trzecim, z wyłączeniem transakcji w ramach podstawowej działalności Emitenta w zakresie działalności deweloperskiej realizowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### 14.5.4. Obciążanie majątku

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

#### 14.5.5. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,80.

#### 14.5.6. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

#### 14.5.7. Postępowania egzekucyjne

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

#### 14.5.8. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

#### 14.5.9. Rozwiązanie Emitenta

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

#### 14.5.10. Wypłata dywidendy

- A. Z zastrzeżeniem pkt. B. mające miejsce po dniu emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
  - i. wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
  - ii. skup lub umorzenie akcji własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub



- iii. jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych akcjonariuszom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).
- B. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt A. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 50% skonsolidowanego zysku netto skumulowanego za okres od 2023 r. (włącznie z zyskiem za ten rok) do poprzedniego roku obrotowego pomniejszonego o skumulowane od Dnia Emisji wypłaty środków z tytułów, o których mowa w pkt. A. powyżej.
- 14.5.11. Rynek ASO Catalyst**  
Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.
- 14.5.12. Obowiązki informacyjne**  
Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.
- 14.5.13. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**  
Emitent:  
(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub  
(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 14.5.14. Zabezpieczenia**  
(i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej;  
(ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt 11.5 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;  
(iii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.
- 15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**
- 15.1.** Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:
- 15.1.1.** Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2.** Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;

15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności Odsetek za I oraz w Dniach Roboczych w II, III, IV Okresie Odsetkowym – 0,80%,
- w Dniach Roboczych w V, VI, VII, VIII Okresie Odsetkowym – 0,40%,
- w Dniach Roboczych w IX, X Okresie Odsetkowym – 0,15%,
- w Dniach Roboczych w XI, XII Okresie Odsetkowym – bez premii.

## 16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

### 16.1. Płatność Odsetek

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

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

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

### 16.2. Naliczanie odsetek

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

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	11 marca 2024
2)	11 marca 2024	11 czerwca 2024
3)	11 czerwca 2024	11 września 2024
4)	11 września 2024	11 grudnia 2024
5)	11 grudnia 2024	11 marca 2025
6)	11 marca 2025	11 czerwca 2025
7)	11 czerwca 2025	11 września 2025
8)	11 września 2025	11 grudnia 2025
9)	11 grudnia 2025	11 marca 2026

10)	11 marca 2026	11 czerwca 2026
11)	11 czerwca 2026	11 września 2026
12)	11 września 2026	11 grudnia 2026

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

#### 16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

**O** - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

**Opr** - oznacza Stopę Procentową,

**N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

**LD** - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

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

#### 16.4. Ustalanie Stopy Bazowej

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

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

#### 16.5. Zmiana Stopy Bazowej

16.5.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany.

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

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

16.6.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRON;

16.6.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRON Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;

16.6.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski;

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

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

16.6.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego.

Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

16.6.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- a) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

16.6.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty

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

16.6.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

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

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

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

## 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego



Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.
- 18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**
- 18.1. Emitent do momentu wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst będzie publikował Sprawozdania Finansowe, na swojej Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) - roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego, w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do jego obliczenia
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt. 14.5. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 21.1 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 19. PRZEDAWNIE**
- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Emitenta.
- 21. ZAWIADOMIENIA**
- 21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.
- 22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

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

Łódź, dnia 21 listopada 2023 r.

Za Emitenta:

 Signed by /  
Podpisano przez:  
Krzysztof  
Zbigniew  
Suskiwicz  
Date / Data:  
2023-11-21 13:28

 Signed by /  
Podpisano przez:  
Tomasz Malewski  
Date / Data:  
2023-11-21  
13:30

**ANWO-NIERUCHOMOŚCI****KANCELARIA RZECZOSZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**ul. Mścibora 67, 61-062 Poznań, [www.anwo.poznan.pl](http://www.anwo.poznan.pl)

tel./fax 61 65 33 122 kom. 501-127-919

LW.97.23

**Zleceniodawca:**

Art.Locum S.A.  
ul. Piotrkowska 173  
90-447 Łódź

# OPERAT SZACUNKOWY

**Dotyczący:**

Określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55, 5/56, oddanej w użytkowanie wieczyste do dnia 05.12.2089 roku, zlokalizowanej w miejscowości Poznań przy ul. Wieruszowskiej.

**Właściciel nieruchomości:**

Art.Locum S.A.

**Księga wieczysta nr:**

PO1P/00038097/5

**Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi:**

**WR<sub>G</sub> = 70 539 000 PLN***Słownie: siedemdziesiąt milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy***Data :**

12.10.2023 r.

**Opracował:**  
Łukasz Wozniak, nr upr. 5260

# WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

z dnia 12 października 2023 roku

1	<b>Określenie nieruchomości</b>	
	<b>Województwo</b> <b>Powiat</b> <b>Miasto</b> <b>Obręb</b> <b>Ulica</b> <b>Działki nr</b> <b>Powierzchnia</b> <b>Księgi Wieczyste nr</b>	Wielkopolskie m. Poznań Poznań Junikowo Wieruszowska 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55, 5/56 43561 m <sup>2</sup> PO1P/00038097/5
2	<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w celu zabezpieczenia obligacji
3	<b>Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości</b>	Art.Locum S.A.
4	<b>Rodzaj nieruchomości</b>  <b>Opis Nieruchomości</b>	Nieruchomość położona w części pośredniej miejscowości Poznań obręb Junikowo, przy drodze utwardzonej asfaltem ul. Wieruszowska. Działki stanowią zwarty kompleks, funkcjonujący jako całość gospodarcza. Teren stanowi kształt nieregularny, teren płaski. Działki nr 5/44, 5/27, 5/25 stanowią teren zabudowany budynkami które nie stanowią przedmiotu wyceny – przedmiotem jest grunt bez zabudowań. Sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy usługowo, magazynowo, przemysłowe, puste działki gruntu, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i tory kolejowe. Teren ogrodzony parkanem o konstrukcji stalowej – siatka stalowa na łupkach stalowych i podmurówce betonowej oraz w części o konstrukcji betonowej, bramy wjazdowe stalowe od ulicy Wieruszowskiej.
5	<b>Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi:</b>	<b>WR<sub>G</sub> = 70 539 000 PLN</b> <i>Słownie: siedemdziesiąt milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy</i>
6	<b>Data określenia wartości</b>	12 października 2023 r.
7	<b>Data sporządzenia operatu</b>	12 października 2023 r.
8	<b>Uprawnienia autorów operatu</b>	Uprawnienia państwowe rzeczoznawcy majątkowego nr 5260
9	<b>Podpis rzeczoznawcy</b>	

2



## 8.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń

## UMOWA O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

Niniejsza Umowa, zwana dalej „Umową” została zawarta w dniu 9 kwietnia 2024 roku pomiędzy:

**ART.LOCUM SPÓŁKĄ AKCYJNĄ** z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Sródmieścia, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291818, REGON 472370926, NIP 7251791037, kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 27 688 000,00 zł, zwaną dalej „Emitentem”, reprezentowaną przez Pana Krzysztofa Suskiewicza – Prezesa Zarządu

a

**SWK Legal Sebzda-Zaluska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni spółka partnerska** z siedzibą we Wrocławiu, ul. Księcia Witolda 46/66, 50-202 Wrocław, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001013530, REGON 524225986, NIP 8982287584, zwaną dalej „Administratorem Hipoteki”, reprezentowaną przez Pawła Wójcika – Partnera oraz Elżbietę Kamińską - Partnera.

Emitent oraz Administrator Hipoteki w dalszej części Umowy zwani będą również z osobna „Stroną” lub łącznie „Stronami”.

## Zważywszy, że

1. Emitent – stosownie do uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 października 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję Obligacji oraz uchwały Zarządu nr 1 z dnia 3 listopada 2023 roku w sprawie uruchomienia programu emisji Obligacji, za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie wyemitował, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 2 z dnia 3 listopada 2023 roku, w pierwszej kolejności 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) Obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) i cenie emisyjnej 1000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) każda, niezabezpieczonych na dzień emisji, a następnie Obligacje Kolejnych Emisji.
2. Emitent ustanowił zabezpieczenie Obligacji w postaci Hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego na rzecz administratora hipoteki – spółki **ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKĄ KOMANDYTOWĄ** z siedzibą w Warszawie, ul. Piękna 24/26, 00-549 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000267837, REGON 140760082, NIP 7010044913.
3. W dniu 8 kwietnia 2024 roku Emitent i spółka **ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKĄ KOMANDYTOWĄ** z siedzibą w Warszawie zawarli Porozumienie w sprawie rozwiązania umowy o ustanowienie administratora hipoteki z dnia 20 listopada 2023 roku, które stanie się skuteczne z dniem przejęcia obowiązków administratora hipoteki przez inny podmiot wybrany przez Emitenta w uzgodnieniu z Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy zawartej z nowym administratorem hipoteki.

Strony postanawiają, co następuje:

## § 1 Definicje

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

- 1) **Hipoteka** – oznacza hipotekę umowną zabezpieczającą wierzytelności pieniężne Obligatariuszy, ustanowioną przez Emitenta na podstawie oświadczenia o jej ustanowieniu na Nieruchomościach, która ma być wpisana na pierwszym miejscu do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie później niż do dnia 30 listopada 2024 roku;
- 2) **Nieruchomości** – oznacza nieruchomości gruntowe oraz budynkowe, których użytkownikiem wieczystym albo właścicielem jest Emitent, położone przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1P/00038097/5, obejmującą działki oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 48/1, nr 5/25, nr 5/30, nr 5/35, nr 5/44, nr 5/46, nr 5/55, nr 5/56 (obręb Junikowo) oraz budynki stanowiące przedmiot własności odrębny od gruntu;
- 3) **Obligacje** – oznaczają zdematerializowane obligacje na okaziciela emitowane w pierwszej kolejności w serii oznaczonej jako seria A, niezabezpieczone w dniu emisji obligacji tej serii, lub Obligacje Kolejnych Emisji, które w ramach programu emisji przyjętego uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 listopada 2023 roku zostaną wyemitowane przez Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji – podlegające rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst (rynek obrotu zorganizowanego zarządzany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.) i dla których funkcję agenta emisji pełnić będzie firma inwestycyjna Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Wartość nominalna i cena emisyjna poszczególnych obligacji serii A oraz poszczególnych Obligacji Kolejnych Emisji wyniesie 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100). Wysokość oprocentowania obligacji serii A oraz poszczególnych Obligacji Kolejnych Emisji podlega określeniu w Warunkach Emisji. Seria A obejmie w pierwszej kolejności maksymalnie 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) obligacji. Pozostałe obligacje według serii i liczby nie zostały jeszcze oznaczone;
- 4) **Obligacje Kolejnych Emisji** – oznaczają zdematerializowane obligacje na okaziciela, emitowane w serii, które poza Obligacjami mogą dodatkowo zostać wyemitowane przez Emitenta w ramach programu emisji przyjętego uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 listopada 2023 roku;
- 5) **Warunki Emisji** – oznaczają warunki emisji w rozumieniu art. 5-7 Ustawy o Obligacjach, które opisują świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z nimi prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy;
- 6) **Obligatariusz** – oznacza każdą osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, uprawnioną z Obligacji;
- 7) **Umowa** – oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami;
- 8) **Oświadczenia o Ustanowieniu Zabezpieczenia** – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w rozumieniu art. 31 ust.1 Ustawy o Obligacjach oraz o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do których złożenia na podstawie Warunków Emisji zobowiązany jest Emitent w celu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
- 9) **Ustawa o księgach wieczystych i hipotece** – oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1984 ze zm.);
- 10) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2144 ze zm.);
- 11) **Ustawa o Obrocie** – oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
- 12) **Kodeks cywilny** – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
- 13) **Kodeks postępowania cywilnego** – oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.);





- 14) **Dzień Roboczy** – oznacza dzień, który nie jest sobotą, niedzielą lub dniem wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 1920 ze zm.).

## § 2 Parametry emisji Obligacji, Suma Hipoteki

1. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków finansowych na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Grupy Emitenta w znaczeniu nadanym temu pojęciu przez Warunki Emisji. Szczegółowe informacje dotyczące podstawy emisji Obligacji, w tym dotyczące Obligacji, ich serii, oprocentowania i terminu oraz sposobu wykupu, zawarte będą w Warunkach Emisji.
2. Łączne saldo wszystkich poszczególnych serii Obligacji emitowanych i równorzędnie zabezpieczanych na Nieruchomościach nie może przekroczyć kwoty programu emisji przyjętego uchwałą Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 3 listopada 2023 roku, tj. kwoty 40.000.000,00 zł (słownie: czterdzieści milionów złotych).
3. Suma, na jaką zostanie ustanowiona Hipoteka (Suma Hipoteki), będzie nie mniejsza niż 150% wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji, w pierwszej kolejności wyemitowanych w liczbie do 20.000 o serii oznaczonej jako seria A. Oznacza to, że Suma Hipoteki w pierwszej kolejności jest nie większą niż 30.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści milionów złotych), a następnie, z uwagi na emitowanie poszczególnych serii Obligacji Kolejnych Emisji równorzędnie zabezpieczanych na Nieruchomościach, powinna ona ulegać proporcjonalnemu zwiększaniu stosownie do postanowień Warunków Emisji, gdzie przy najwyższym dopuszczalnym poziomie łącznego salda wszystkich poszczególnych serii Obligacji będzie ona wynosić nie mniej niż 60.000.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych). Jednocześnie Emitent może od razu wybrać na potrzeby aktu notarialnego Sumę Hipoteki w docelowej wysokości nie mniejszej niż 60.000.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych).

## § 3 Ustanowienie Administratora Hipoteki

1. Niniejszym Emitent, na podstawie przepisów art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz niniejszej Umowy powołuje SWK Legal Sebzda -Załuska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni Spółkę partnerską z siedzibą we Wrocławiu na Administratora Hipoteki.
2. Administrator Hipoteki oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora Hipoteki na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
3. Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

## § 4 Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

1. Emitent oświadcza i zapewnia, że
  - 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - 2) odpowiednie organy korporacyjne Emitenta lub inne osoby, których zgoda jest wymagana do zawarcia Umowy, wyraziły, zgodnie z dokumentami korporacyjnymi Emitenta lub innymi wiążącymi przepisami zgodę na zawarcie Umowy;
  - 3) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie powoduje niemożności wykonania jakiegokolwiek innej umowy lub porozumienia, której Emitent jest stroną, ani nie narusza żadnej decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, którymi Emitent jest związany, ani nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie przez Emitenta roszczeniu jakiegokolwiek osoby trzeciej;
  - 4) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie następuje z pokrzywdzeniem wierzycieli

- Emitenta w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego;
- 5) Emitent nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub postępowania restrukturyzacyjnego; nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta;
  - 6) Emitent nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym;
  - 7) Emitent nie zalega z zapłatą podatków, składek na ubezpieczenie społeczne oraz świadczeń na rzecz Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.
2. W zakresie stanu prawnego Nieruchomości Emitent oświadcza, że:
- 1) Emitent nabył prawa rzeczowe do Nieruchomości na podstawie ważnych tytułów prawnych, powyższe prawa przysługują wyłącznie Emitentowi. Nieruchomości nie zostały zajęte, wobec Nieruchomości nie toczą się postępowania egzekucyjne, zaś Emitent nie zobowiązał się do zbycia lub obciążenia jakimkolwiek prawem rzeczowym lub prawem obligacyjnym, całości lub części przysługujących mu praw do Nieruchomości, nie zrzekł się któregośkolwiek z tych praw, ani nie zawarł w powyższym zakresie umowy przedwstępnej ani nie złożył oferty; brak jest podstaw do powstania obciążeń Nieruchomości; Emitent nie zalega z zapłatą podatków i opłat obciążających Nieruchomości;
  - 2) Na dzień zawarcia Umowy w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości ujawniona jest Hipoteka na kwotę 30.000.000 zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki – spółki ŁUCZYŃSKI I WSPÓLNICY SPÓŁKĄ KOMANDYTOWĄ z siedzibą w Warszawie.
  - 3) Emitent jest w pełni uprawniony do korzystania i rozporządzania Nieruchomościami zgodnie z treścią przysługujących mu praw i nie istnieją jakiekolwiek okoliczności nie objęte treścią umów mogące wpłynąć na ograniczenie lub zmianę zasad korzystania lub rozporządzania Nieruchomościami przez Emitenta;
  - 4) Emitent nie udzielał żadnych pełnomocnictw o charakterze szczególnym do dokonania czynności prowadzącej do zbycia Nieruchomości lub jej obciążania, jak również prowadzącej do oddania Nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
  - 5) Nieruchomości posiadane przez Emitenta mogą być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem;
  - 6) Przebieg granic Nieruchomości posiadanych przez Emitenta został dokonany zgodnie ze stanem prawnym Nieruchomości, w szczególności z danymi zawartymi w księdze wieczystej, danymi wykazanymi w ewidencji gruntów i budynków oraz innymi dokumentami określającymi stan prawny Nieruchomości; nie toczy się, ani nie zagraża żaden spór pomiędzy Emitentem a jakimkolwiek właścicielem Nieruchomości graniczących lub sąsiadujących z którąkolwiek z Nieruchomości posiadanych przez Emitenta, w odniesieniu do granic Nieruchomości, dostępu do Nieruchomości bądź innych praw dotyczących Nieruchomości.



#### § 5 Oświadczenia i zapewnienia Administratora Hipoteki

Administrator Hipoteki oświadcza i zapewnia, że

- 1) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy przez Administratora Hipoteki nie wymaga jakichkolwiek zgód, zezwoleń lub zatwierdzeń wymaganych korporacyjnymi dokumentami Administratora Hipoteki ani na jakiejkolwiek innej podstawie prawnej;
- 2) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie powoduje niemożliwości wykonania jakiegokolwiek innej umowy lub porozumienia, której Administrator Hipoteki jest stroną, ani nie narusza żadnej decyzji administracyjnej ani orzeczenia sądowego lub arbitrażowego, którymi Administrator Hipoteki jest związany, ani nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie przez Administratora Hipoteki roszczeniu jakiegokolwiek osoby trzeciej;
- 3) nie zachodzą przesłanki uniemożliwiające mu pełnienie funkcji administratora hipoteki;
- 4) podpisanie i wykonanie niniejszej Umowy nie następuje z pokrzywdzeniem wierzycieli



- Administradora Hipoteki w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego;
- 5) Administrator Hipoteki nie jest w stanie likwidacji, upadłości lub postępowania restrukturyzacyjnego; nie istnieją podstawy do ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Administratora Hipoteki;
  - 6) Administrator Hipoteki nie jest dłużnikiem egzekwowanym w żadnym postępowaniu egzekucyjnym ani nie wie o żadnym toczącym się przeciwko niemu postępowaniu zabezpieczającym;
  - 7) posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej zawodowej;
  - 8) Administrator Hipoteki nie zalega z zapłatą podatków oraz składek na ubezpieczenie społeczne.

#### § 6 Obowiązki Emitenta

1. Emitent zobowiązuje się, że w terminach, o których mowa w Warunkach Emisji, w związku ze zmianą administratora hipoteki, złoży przed notariuszem nowe Oświadczenia o Ustanowieniu Zabezpieczenia.
2. Emitent zobowiązuje się do dołożenia wszelkich starań mających na celu złożenie prawidłowych wniosków o zmianę Hipoteki do sądu prowadzącego księgę wieczystą dla Nieruchomości.
3. Emitent jest zobowiązany udzielać Administratorowi Hipoteki, w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania żądania, informacji dotyczących wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, Hipoteki oraz stanu Nieruchomości.
4. Emitent podejmować będzie wszelkie działania prawem przewidziane, aby Nieruchomości znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
5. Emitent podejmować będzie wszelkie działania prawem przewidziane dla utrzymania w mocy Hipoteki aż do pełnego zaspokojenia wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy.
6. W celu realizacji postanowień Umowy Emitent zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania Nieruchomości, prowadzonej dla nich księgi wieczystej, w tym akt tej księgi, oraz zapisów rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a to poprzez przekazanie Administratorowi Hipoteki posiadanych dokumentów, a w pozostałym zakresie poprzez udzielenie stosownych pełnomocnictw.
7. Emitent najpóźniej 3 Dnia Roboczego po dniu, w którym został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji w myśl art. 74 ust. 2 i 3 Ustawy o Obligacjach, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
8. Emitent najpóźniej 3 Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania bądź likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu.
9. Emitent niezwłocznie, jednak nie później niż 3 Dnia Roboczego po złożeniu wobec Emitenta lub przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
10. Emitent będzie korzystać z Nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki w toku normalnej działalności gospodarczej.
11. Emitent zobowiązuje się do zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia o wpisaniu Hipoteki zgodnie z art. 626<sup>10</sup> § 1 Kodeksu postępowania cywilnego i złożenia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń w terminie nie później niż do dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przedłożenia ich wraz ze stosownymi oświadczeniami Administratora Hipoteki, o których mowa w § 7 ust. 11 Umowy, do właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości wraz z wnioskiem o wpis Hipoteki.

#### § 7 Prawa i Obowiązki Administratora Hipoteki

1. Administrator Hipoteki jest upoważniony i zobowiązany do wykonywania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wszelkich praw i obowiązków Administratora Hipoteki, wynikających z ustanowienia Hipoteki i przepisów prawa, w tym przede wszystkim czynności zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z

- Hipoteki, w sposób rozsądnie satysfakcjonujący dla Obligatariuszy, bez pokrzywdzenia Emitenta.
2. Pełnienie funkcji Administratora Hipoteki obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
    - a) monitorowania, co najmniej jeden raz na miesiąc, na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych prowadzony przez Ministerstwo Sprawiedliwości, stanu wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości obciążonych Hipoteką, a w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru wniosków ujawnionych w przedmiotowej księdze wieczystej – dążenia do wyjaśnienia przedmiotu lub charakteru tych wniosków; uzyskiwania raz w miesiącu odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, jak również – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do charakteru złożonych wniosków o wpis – do przeglądania akt ksiąg wieczystych;
    - b) składania oświadczeń w odniesieniu do Hipoteki, o ile będą niezbędne;
    - c) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia z Hipoteki wszystkich wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji;
    - d) podejmowania w uzgodnieniu z Obligatariuszami czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki, w tym uzyskania tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienia z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego;
    - e) wykonania podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji z przedmiotu Hipoteki i przekazanie każdemu Obligatariuszowi kwoty uzyskanej z zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki, proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego Obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy, przy udziale bądź za pośrednictwem KDPW lub firmy inwestycyjnej Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
    - f) informowania Obligatariuszy o planowanych działaniach wobec Emitenta w związku z niewykonaniem przez niego zobowiązań wynikających z Obligacji.
  3. Przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z zapytaniem, czy Emitent terminowo wypełnia swoje zobowiązania z tytułu Obligacji. Emitent zobowiązany jest udzielić odpowiedzi w terminie zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 3 Umowy.
  4. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług oraz zawodowego charakteru swojej działalności, przy wykonaniu czynności przewidzianych w Umowie. Czynności Administratora Hipoteki są czynnościami starannego działania. W szczególności Umowa nie stanowi zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia.
  5. Administrator Hipoteki nie może wykonywać czynności, które naruszałby interes Obligatariuszy. Administrator Hipoteki nie może rozporządzać Hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Zmiana treści Hipoteki może zostać dokonana tylko zgodnie z Warunkami Emisji, a po ich spełnieniu przez Emitenta Administrator Hipoteki zobowiązany jest do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie zmiany Hipoteki i doręczenia ich Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o zmianę Hipoteki.
  6. W zakresie realizacji czynności zmierzających do zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki Administrator Hipoteki jest zobowiązany do działania z zachowaniem należytej staranności.
  7. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za złożenie wniosku o ustanowienie Hipoteki oraz jego prawdziwość, jak również za ważność lub skuteczność Hipoteki. Powyższe obejmuje również poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.
  8. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z



- przedmiotu Hipoteki.
9. Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność wobec Obligatariuszy oraz Emitenta za szkodę będącą następstwem działania lub zaniechania Administratora Hipoteki pozostającego w związku z niniejszą Umową, chyba że szkoda taka powstała z przyczyn niezależnych od Administratora Hipoteki. Za przyczynę niezależną od Administratora Hipoteki należy rozumieć w szczególności sytuację w związku z niniejszą Umową, gdy zmiana Hipoteki dokonana została zgodnie z Warunkami Emisji.
  10. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do niezwłocznego złożenia stosownych oświadczeń woli wyrażających zgodę na zmianę w księgach wieczystych Nieruchomości wpisów dotyczących zmiany Administratora Hipoteki oraz na wykreślenie z księgi wieczystej Administratora Hipoteki w przypadku rozwiązania Umowy.
  11. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do zrzeczenia się doręczenia zawiadomienia o wpisie Hipoteki zgodnie z art. 626<sup>10</sup> § 1 Kodeksu postępowania cywilnego i złożenia w tym przedmiocie stosownych oświadczeń w terminie nie później niż do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i przedłożenia ich Emitentowi celem dołączenia ich przez Emitenta do wniosku o wpis Hipoteki.

#### § 8 Dochodzenie zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

1. Administrator Hipoteki ma prawo dochodzenia zaspokojenia roszczeń z Obligacji z przedmiotu Hipoteki w przypadku, gdy zaistnieją łącznie poniżej wskazane warunki:
  - (a) upływie bezskutecznie termin, w którym Emitent zobowiązany będzie do wypłaty świadczeń z Obligacji,
  - (b) gdy Administrator Hipoteki doręczy Emitentowi pisemne zawiadomienie o skorzystaniu z zabezpieczenia ustanowionego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Administrator Hipoteki może według swego uznania żądać zaspokojenia z całości lub w części z Nieruchomości, tylko z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie, jak i z pozostałego majątku Emitenta, ze względu na poddanie się przez Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno określać Nieruchomość lub Nieruchomości albo pozostałe składniki majątku Emitenta wybrane przez Administratora Hipoteki do dochodzenia zaspokojenia.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5, w przypadku, gdyby kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z Nieruchomości (stanowiących przedmiot Hipoteki) lub z pozostałych składników majątku Emitenta przekraczały wysokość zaspokajanej w danym przypadku zabezpieczonej wierzytelności, środki te wpłacone zostaną na odpowiedni rachunek zastrzeżony typu escrow bez możliwości nimi swobodnego dysponowania przez Emitenta.
5. Nadwyżka, o której mowa w ust. 4 może zostać wypłacona Emitentowi w przypadku gdy suma wartości Nieruchomości, które nadal obciążać będzie Hipoteka oraz środków stanowiących nadwyżkę nie będzie niższa niż 150% wartości nominalnej aktualnie istniejących i niewykupionych Obligacji.

#### § 9 Wynagrodzenie, Koszty

- 1.
- 2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.



#### § 10 Wygaśnięcie hipoteki

1. O ile obowiązujące przepisy prawa lub Warunki Emisji nie stanowią inaczej, Hipoteka wygaśnie i zostanie zwolniona po upływie okresu zabezpieczenia tylko wtedy, gdy wszystkie wierzytelności, przysługujące Obligatariuszom z tytułu Obligacji, zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone.
2. Po wygaśnięciu Hipoteki w wyniku wykupu Obligacji przez Emitenta, Administrator Hipoteki, zgodnie z aktualnym brzmieniem obowiązujących przepisów Ustawy o Obligacjach nie musi już składać oświadczenia w przedmiocie wykreślenia Hipoteki i doręczać go Emitentowi celem złożenia przez Emitenta we właściwym sądzie

8 / 11



wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Na wniosek Emitenta powinien jednak takie oświadczenie złożyć i dostarczyć Emitentowi.

#### § 11 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wygaśnięcia zabezpieczonych wierzytelności przysługujących Obligatariuszom lub Hipoteki ustanowionej w celu zabezpieczenia Obligacji.
2. Strony mają prawo rozwiązać niniejszą Umowę poprzez złożenie wypowiedzenia w formie elektronicznej lub pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc kalendarzowy i jest liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po wypowiedzeniu.
3. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Stronę któregośkolwiek z obowiązków nałożonych na mocy Umowy mimo pisemnego wezwania przez drugą Stronę i wyznaczenia jej dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, druga Strona będzie uprawniona do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. Emitentowi przysługuje prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji gdy odwołania Administratora Hipoteki zażądają Obligatariusze posiadający łącznie Obligacje o wartości nominalnej stanowiącej 80 % wartości nominalnej wszystkich Obligacji, bez prawa do odszkodowania z tego tytułu.
5. Jeżeli którakolwiek ze Stron wypowie Umowę po złożeniu wniosku o wpis Hipoteki do ksiąg wieczystych prowadzonych przez właściwy sąd, rozwiązanie Umowy stanie się skuteczne z dniem przejęcia obowiązków administratora hipoteki określonych niniejszą Umową przez inny podmiot wybrany przez Emitenta w uzgodnieniu z Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

#### § 12 Poufność

1. Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy wszelkie informacje na temat drugiej Strony, prowadzonej przez nią działalności, metod jej działania oraz inne informacje uzyskane w związku z realizacją Umowy, a stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa.
2. Strony uznają, że informacje przekazane drugiej Stronie mają charakter poufny, chyba że są powszechnie znane lub Strona, której informacje dotyczą udzieliła pisemnej zgody na ich ujawnienie. W razie wątpliwości, czy określona informacja stanowi tajemnicę drugiej ze Stron, zainteresowany zobowiązany jest zwrócić się w formie pisemnej do drugiej Strony o wyjaśnienie takiej wątpliwości.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczy sytuacji ujawniania informacji na podstawie nakazów wynikających z obowiązujących przepisów, orzeczeń sądów, decyzji władz czy w związku z przekazywaniem informacji do publicznej wiadomości w zakresie wymogów ASO Catalyst.
4. Za działania Strony uważać się będzie działania wszystkich osób lub podmiotów związanych z tą Stroną na podstawie umowy o pracę, powołania lub umowy cywilnoprawnej. Strony ponoszą odpowiedzialność za działania tych osób i podmiotów jak za swoje własne.
5. Na Stronach ciąży obowiązek odpowiedniego zabezpieczenia informacji i materiałów przekazanych przez drugą Stronę w celu wykonania umowy.
6. Klauzula poufności wiąże Strony bezterminowo, także po wykonaniu Umowy. Po wykonaniu umowy Strony zobowiązane są niezwłocznie zniszczyć wszystkie materiały zawierające informacje poufne, chyba że Strona, której informacje dotyczą, zażąda ich zwrotu.
7. Każda ze Stron ma prawo wezwać drugą Stronę do zaniechania działań narażających informacje o charakterze poufnym na ujawnienie.

8. Administrator Hipoteki jest uprawniony do uczynienia w celach marketingowych wzmianki o zawarciu przedmiotowej umowy na własnej stronie internetowej [www.swklegal.pl](http://www.swklegal.pl).
9. Emitent jest uprawniony zamieścić Umowę, oprócz postanowień dotyczących wynagrodzenia Administratora Hipoteki, w dokumencie ofertowym Obligacji.

### § 13 Doręczenia

1. Wszelkie zawiadomienia, dokumenty i inne formy komunikacji składane zgodnie z niniejszą Umową lub w związku z nią, będą składane w formie pisemnej w języku polskim i, jeżeli nie postanowiono inaczej, mogą zostać doręczone osobiście, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, pocztą kurierską, telefaksem lub poprzez pocztę elektroniczną (e-mail). Wszelkie takie zawiadomienia będą uważane za złożone, w przypadku gdy zostały:
  - a) doręczone osobiście – z chwilą ich odbioru przez adresata,
  - b) przesłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą kurierską – z chwilą ich doręczenia do adresata;
  - c) przesłane poprzez pocztę elektroniczną (e-mail) – z chwilą ich wysłania do adresata.
2. Zawiadomienia, o których mowa w ust.1 będą składane na poniższe adresy Stron:  
dla Emitenta:

Nazwa: art.Locum S.A.  
Adres: ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź  
Do rąk: Pan Krzysztof Z. Suskiewicz, Pan Tomasz Malewski  
E-mail: [krzysztof.suskiewicz@artlocum.pl](mailto:krzysztof.suskiewicz@artlocum.pl);  
[tomasz.malewski@artlocum.pl](mailto:tomasz.malewski@artlocum.pl)

dla Administratora Hipoteki:

Nazwa: SWK Legal Sebzda Załuska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni  
Spółka Partnerska  
Adres: ul. Księcia Witolda 46/66, 50-202 Wrocław  
Do rąk: Pani Joanna Sebzda-Załuska oraz Pan Paweł Wójcik  
E-mail: [joanna.sebzda-zaluska@swklegal.pl](mailto:joanna.sebzda-zaluska@swklegal.pl) oraz  
[pawel.wojcik@swklegal.pl](mailto:pawel.wojcik@swklegal.pl)

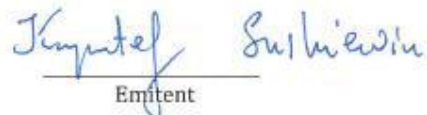
W razie braku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu do korespondencji, pismo wysłane na dotychczas podany adres do korespondencji będzie uważane za skutecznie doręczone.

### § 14 Postanowienia końcowe

1. Administrator Hipoteki nie ponosi kosztów związanych z ustanowieniem Hipoteki oraz poddaniem się przez Emitenta egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy elektronicznej lub pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku wyemitowania przez Emitenta Obligacji Kolejnych Emisji, Strony zobowiązują się do współdziałania przy rozszerzeniu zakresu Hipoteki obciążającej Nieruchomości z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia o wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji Kolejnych Emisji, w tym do zmiany niniejszej Umowy, jeżeli okaże się to konieczne.
4. Wszelkie spory, które mogą powstać między Stronami w związku z Umową, w tym spory co do jej ważności, wykładni lub wykonywania, Strony będą starać się rozstrzygać na drodze polubownej na podstawie wzajemnego porozumienia. Jeżeli takie porozumienie nie zostanie zawarte, każda ze Stron może poddać spór pod rozstrzygnięcie Sądowi

- właściwemu ze względu na siedzibę Administratora Hipoteki.
5. Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakkolwiek część niniejszej Umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część niniejszej Umowy pozostanie w mocy. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne i będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.
  6. Załączniki Umowy stanowią integralną część Umowy.
  7. Nagłówki postanowień niniejszej Umowy zostały dodane wyłącznie w celu zapewnienia przejrzystości tekstu Umowy i nie mają wpływu na interpretację lub treść Umowy.
  8. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

  
Administrator Hipoteki

  
Emitent







## 8.6. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

KANCELARIA NOTARIALNA  
Weronika Lendla Barbara Różańska-Filipczak  
NOTARIUSZ S.C.  
90-113 Łódź, ul. Traugutta 25  
NIP: 7252075320  
tel.: +48 (42) 673 53 68

WYPIS

Repertorium A nr 2760/2023

## AKT NOTARIALNY

Dnia siódmego grudnia, roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (07.12.2023), -----  
przede mną, **notariuszem Weroniką Lendłą**, w mojej kancelarii notarialnej w **Łodzi**  
przy ulicy Traugutta pod nr 25, stawił się -----

Krzysztof Zbigniew Suskiewicz,

działający

w imieniu i na rzecz **art.Locum Spółki Akcyjnej** z siedzibą w **Łodzi** (90-447), ul. Piotrkowska 173,  
lok. 515, REGON 472370926, NIP 7251791037, o kapitale zakładowym 27 688 000 zł,  
w całości opłaconym, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,  
prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego pod nr **KRS 0000291818**, zwanej także **Spółką** lub **Emitentem**, jako  
Prezes Zarządu wymienionej Spółki, uprawniony do jednocosobowej reprezentacji, zgodnie  
z okazaną *Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców* wymienionej  
wyżej Spółki, z dnia 07.12.2023 r., godz. 10:22:00, pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy  
z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, a także stosownie do opisanych niżej  
uchwał: *Uchwały Nr 12/2023 Rady Nadzorczej art.Locum S.A. w Łodzi, z dnia 30.10.2023 r.*  
*w sprawie wyrażania zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi, Uchwał nr 1 i nr 2*  
*Zarządu art.Locum S.A. w Łodzi, obu z dnia 3 listopada 2023 r. odpowiednio w sprawie*  
*uruchomienia programu emisji obligacji oraz w sprawie emisji obligacji serii A, wraz z uchwałami*  
*z dnia 06.12.2023 r. wymienionych wyżej organów Spółki obejmujących doprecyzowanie przedmiotu*  
*zabezpieczenia hipoteką.* -----

Tożsamość stawającego stwierdziłam na podstawie

Krzysztof Suskiewicz oświadczył, że: -----

- nie został odwołany ani zawieszony w pełnionej funkcji Prezesa Zarządu Spółki i nadal pozostaje uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, -----
- nie zachodzą jakiegokolwiek okoliczności uniemożliwiające ważne lub skuteczne złożenie oświadczeń objętego niniejszym aktem notarialnym, -----
- reprezentowana Spółka nie jest państwową ani samorządową osobą prawną, -----
- do złożenia oświadczeń objętych niniejszym aktem nie jest potrzebna zgoda jakiegokolwiek organu Spółki, -----
- podaje adres do korespondencji dla reprezentowanej Spółki: 90-447 Łódź, ul. Piotrkowska 173, lok. 515. -----



OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI  
ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.

1. Krzysztof Suskiewicz, powołując się na załączony do tego aktu odpis zwykły księgi wieczystej POIP/000380975, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych (stan na dzień 07.12.2023 r., godz. 10:19:53, wydany w trybie art. 367 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, identyfikator do weryfikacji dokumentu: nb02873-0027-4200-416-08b02ad86e5) - oświadczając, że Spółka z siedzibą w drodze umowy sprzedaży reg. A nr 14022/2019, z dnia 10 grudnia 2019 r., sporządzonej przed Pawłem Kosią, notariuszem w Poznaniu - jest użytkownikiem wieczystym przez czas do dnia 5 (piętego) grudnia 2089 r. (dwa tysiące osiemdziesiątego dziewięć roku) działek gruntu oznaczonych w tej księdze wieczystej jako działki terenu przemysłowego oraz drogi o numerach: 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55 i 5/56 (czterdzieści osiem, pięć, pięćdziesiąt pięć, pięćdziesiąt pięć, pięćdziesiąt pięć i pięćdziesiąt sześć), o łącznym obszarze 4,3561 ha (czterech hektarów trzynaście pięciu arów sześćdziesiąt pięć mierzów kwadratowych), położonych w Poznaniu w uhrabie geodzyjnym 306401.1.0036, Janikowo, w województwie wielkopolskim (w tym działki o numerach: 5/35, 5/44, 5/55 i 5/56 znajdują się przy ulicy Wieniawskiej) oraz właścicielem znajdujących się na tych działkach, a stanowiących odrębną nieruchomość, budynków oznaczonych w tej księdze wieczystej jako następujące budynki o numerach porządkowych: budynek nr 2 (przeznaczenie – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe), budynek nr 5 (przeznaczenie – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe), budynek nr 12 (przeznaczenie – budynek przemysłowy), budynek nr 15 (przeznaczenie – budynek przemysłowy), budynek nr 4 (przeznaczenie – zbiorniki, silosy i budynki magazynowe), budynek nr 5 (przeznaczenie – budynek biurowy), budynek nr 21 (przeznaczenie – budynek przemysłowy), budynek nr 1 (przeznaczenie – pozostałe budynki mieszkalne), budynek nr 2 (przeznaczenie – budynek biurowy), budynek nr 3 (przeznaczenie – budynek przemysłowy), budynek nr 4 (przeznaczenie – budynek biurowy), budynek nr 5 (przeznaczenie – budynek przemysłowy) oraz budynek bez nr porządkowego (przeznaczenie – budynek przemysłowy),

- właścicielem wymienionych wyżej działek gruntu jest Starb Państwa,

- w dziale IV omawianej księgi wieczystej ujawniono: wpis dotyczący użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość jako prawo związane z prawem użytkownika wieczystego nieruchomości oraz zawarto wpis dotyczący użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej - nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na ułożeniu linii kablowych lub innej infrastruktury technicznej przez działkę 5/26 oraz zgody na pozostawienie na przedmiotowej działce dotyczących przebiegającego urządzenia, a w tym: kabli 10 kV - 420m; kabli 10kV/4 kV - 120m; kanalizacji deszczowej śr. 600, 400, 300, 200, 100 - razem 140m; kanalizacji sanitarnej śr. 100-50m; studni kanalizacyjnej deszczowej śr. 1000-4 szt.; magistrali wodociągowej śr. 150 - 80m; kabla telefonicznego - 70m; wraz z prawem swobodnego dostępu do istniejącego i przyszłego urządzenia podziemnego w celu ich konserwacji lub naprawy (księga powołana - nieruchomości obciążona POIP/002189042),

- w dziale III omawianej księgi wieczystej POIP/000380975 ujawniono wpis dotyczący użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość: odpłata służebność drogi koniecznej, polegająca na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez działki gruntu nr 5/30

i 5/35 w celu swobodnego dojścia lub dojazdu do działki gruntu nr 5/26, na której znajduje się budynek sprzętarkowy (nieruchomości współdzielone: POIP/002264295, POIP/002664305, POIP/002871062, POIP/002189042) oraz nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa, polegająca na prawie do ułożenia linii kablowej 10-15kV przez działki nr 5/34, 5/35, 5/27, zgodnie z projektem i ewentualnie innych podziemnych instalacji wody, kanalizacji i gazu wraz z prawem swobodnego dostępu do ułożonych instalacji w celu ich konserwacji lub naprawy (nieruchomości współdzielone: POIP/00284295, POIP/002189042, POIP/002871062, POIP/002189042),

- w dziale IV omawianej księgi wieczystej POIP/000380975 żadnych wpisów nie ma,

- do działki I-0 w tej księdze wieczystej wpłynęła zmiana o winosku DZ. KW/POIP/41275/2/1 z dnia 11 września 2023 roku w przedmiocie sporządzenia oznaczenia / obszaru nieruchomości.

2. Krzysztof Suskiewicz działając w imieniu i na rzecz Spółki oświadczył, że:

- wpis w przedmiotowej księdze wieczystej POIP/000380975 są prawidłowe, księga wieczysta jest wolna od innych wpisów o winosku, poza wymienioną wyżej zmianą w dziale I-0 - DZ.KW/POIP/41275/2/1, która zgodnie z zapewnieniem strażackiego dotyczy ujawnienia podziału godozycznego działki numer 5/20 na działki numer 5/55 i 5/56, który to wpis na podstawie postanowienia referendum sądowego z dnia 28 listopada 2023 roku został oddalony, albowiem podział, o którym mowa powyżej został już ujawniony w dziale I-0 księgi wieczystej,
- przedmiotowe prawo użytkownika wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków, nie stanowią przedmiotem Spółki lub jego zorganizowanej części,
- przedmiotowe prawo użytkownika wieczystego gruntu oraz prawo własności budynków nie są przedmiotem toczącego się postępowania sądowego, w tym egzekucyjnego, arbitrażowego ani administracyjnego, nie są przedmiotem postępowania w ustanowieniu hipoteki przymusowej, nie są obciążone żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (poza opisanymi powyżej), w tym hipotekami umownymi lub hipotekami przymusowymi, ani żadnymi innymi prawami osób trzecich, nie są zajęte w postępowaniu egzekucyjnym, nie są przedmiotem ograniczeń w rozporządzaniu ani korzystaniu - w związku z orzeczeniem sądu lub na innej podstawie, -
- nie zostały Spółce dozwolone żadne decyzje mogące stanowić podstawę personalną hipoteki przymusowej na powyższym prawie, Spółka nie posiada wobec Starb Państwa ani jednostek samorządu terytorialnego wymagających zobowiązań z tytułu podatków, w związku z tym organy podatkowe nie wystąpiły w wnioskach o zabezpieczenie ich zobowiązań podatkowych przez złożenie wniosku o wpis hipoteki przymusowych oraz nie ciąży na Spółce żadne zaległości podatkowe ani innego rodzaju należności o charakterze publicznoprawnym.

§ 2.

Krzysztof Suskiewicz działając w imieniu i na rzecz Spółki oświadczył, że:

- zgodnie z Uchwałą nr 2 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 3 listopada 2023 roku w sprawie: emisji obligacji serii A - Zarząd tej Spółki, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244), a także stosownie do Uchwały nr 12/2023 Rady Nadzorczej art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 30 października 2023 r. w sprawie: wyrażenia zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi oraz Uchwały nr 1 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji (które to uchwały zostały doprecyzowane w zakresie przedmiotu zabezpieczenia na mocy uchwał: Uchwały nr 14/2023 Rady Nadzorczej

art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie: ustanowienia hipoteki oraz Uchwały nr 1 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 6 grudnia 2023 roku w sprawie: ustanowienia hipoteki) postanowili o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- Oznaczenie serii: A;
- Emisja obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) i d) Rozporządzenia prezydenta w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz w spółkach publicznych (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2254), która nie wymaga opublikowania memorandum informacyjnego ani sporządzenia prospektu;
- Liczba oferowanych obligacji wyniesie do 20 000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk o łącznej wartości nominalnej do 20 000 000 zł (dwadzieścia milionów złotych);
- Wartość nominalna i suma emisji jednej obligacji wyniesie 1 000 zł (tędy tysiąc złotych);
- Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) powiększonej o marżę 4,8 %, z zastrzeżeniem postanowień warunków emisji obligacji w zakresie zmiany wskaźnika referencyjnego;
- Zabezpieczeniem obligacji będzie m.in. Hipoteka umowna ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki z najwyższym pierwszeństwem zapłaty, na prawie użytkownika wieczystego działek gruntu wraz z własnością znajdujących się na tych działkach, a stanowiących odrębną nieruchomość, budynków, objętych księgą wieczystą POIP/000380975, opisanych szczegółowo w § 1. tego aktu notarialnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji;
- Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., a uchwała ta stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację obligacji;
- Wypuk obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 (trzy) lata od dnia emisji;
- Emitent będzie się ubiegał o wypłacenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalytic;
- stosownie do WARTUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ ART.LOCUM S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, z dnia 21 listopada 2023 r. art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi jako Emitent na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów powołanej wyżej ustawy o obligacjach, a także powołanych wyżej uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej art.Locum S.A. - postanowił wyznaczyć do 20 000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji na wyżej określonych warunkach, a mianowicie:

- Obligacje te są oprocentowane zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji w szczególności:
  - Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wypłaty (włącznie) lub Dnia Wzajemnego Wypłaty (włącznie);
  - odsetki będą płacone z dołu, w Dniu Płatności Odsetek;

- jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadł w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszy Dniu Roboczym przypadający po tym Dniu Płatności Odsetek;
  - odsetki będą naliczane od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy;
  - Odsetki od obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do dnia wykupu (włącznie z tym dniem) albo Dnia Wzajemnego Wypłaty (włącznie z tym dniem);
  - pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem);
  - w punkcie 16.2.4 Warunków Emisji ustalono Okresy Odsetkowe, które rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w tabeli zamieszczonej w tym punkcie;
  - po Dniu Wypłaty obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opłacił się ze spełnienia świadczeń z obligacji, w tym ostatnim przypadku, obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonej na okres od Dnia Wypłaty do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z obligacji włącznie;
  - oprocentowanie obligacji będzie obliczane według wzoru określonego w punkcie 16.2 Warunków Emisji;
  - Stopy bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pozyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu trzymiesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GFW Benchmark S.A. na stronie [www.gfwbenchmark.pl](http://www.gfwbenchmark.pl) lub innej stronie którą ją zastąpi, a stopy bazową ustala się na podstawie punktu 16.2.1 następnie Warunków Emisji;
- Termin wykupu obligacji określono na dzień dnia 11 (jedenaście) grudnia 2026 r. (dwa tysiące dwudziestego szóstego roku) - Dzień Wypłaty, z zastrzeżeniem punktu 17.2 Warunków Emisji; wykup obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z punktami 14-15 Warunków Emisji, w którym obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wypłaty - Dzień Wzajemnego Wypłaty, na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta;
  - Miejscem wykupu obligacji jest miejscowość siedziby Emitenta;
  - Świadczenia pieniężne z obligacji spełnione będą w złotych; sposób wypłaty świadczeń z obligacji określa punkt 17 Warunków Emisji;
  - Zgodnie z Warunkami Emisji zabezpieczeniem obligacji, a ściślej rzecz ujmując obligatariuszy wynikających z obligacji, będzie Hipoteka na przysługującym Emitentowi prawie opisanym szczegółowo w § 1. tego aktu notarialnego, która to Hipoteka zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (pierwsze miejsce hipoteczne) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 % (sto



- pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji wraz z oświadczeniem dłużnika hipotecznego złożonego w formie aktu notarialnego obejmującego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzycieli, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2027 r. (dwa tysiące dwudziestego siódmego roku);
6. Emitent podpisał w dniu 20 listopada 2023 r. z Łuczyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, ul. Piłsudskiego 24/26, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000267837, REGON 140760082, jako Administrator Hipoteki - UMOWĘ O USTANOWIENIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI, na podstawie której Emitent, stosownie do art. 31 ust. 4 ustawy o obligacjach powołał Łuczyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie na Administratora Hipoteki, w związku z Hipoteką, która została ustanowiona o sumie nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej subskrybowanych Obligacji, w pierwszej kolejności wymienionych w liście do 20 000 o serii oznaczanej jako seria A; oznacza to, że suma Hipoteki w pierwszej kolejności jest nie większa niż 30 000 000 zł; Administrator hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariusza;
7. przedmiot hipoteki został poddany przez Emitenta wyznaczeniu przez podmiot, który posiada dowiadczanie i kwalifikację zapewniające rzetelność wyznaczenia oraz zachowanie bezstronności i niezależności zgodnie z art. 30 ustawy o obligacjach, a stosownie do sporządzonego raportu szacunkowego z dnia 12 października 2023 r. określono wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej na 70 579 000 zł (siedemdziesiąt milionów pięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych);
8. użyte w niniejszym akcie notarialnym sformułowania zapisane wielką literą mają znaczenie, zgodnie z tymi, które nadano im w pkt. 1 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ ART.LOCUM S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI, z dnia 21 listopada 2023 r., obejmującym „definicje”.

## § 3.

Krzysztof Suskiewicz działając w imieniu i na rzecz art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi oświadczył, że na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego opisanych działek gruntu oznaczonych numerami: 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55 i 5/56, o łącznym obszarze 4,3561 ha, położonych w Poznaniu w obrębie geodezyjnym 306401\_1.0036, Junikowo oraz na prawie

własności posiadanych na tych działkach budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, objętych księgą wieczystą POI/P/00038097/5 - ustanawia hipotekę do sumy 30 000 000 zł (trzydziestu milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, to jest Łuczyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000267837, REGON 140760082), na zabezpieczenie wierzycielności i stałością wysokości, na którą składają się wierzycielności z tytułu spłaty wszystkich istniejących i przyszłych roszczeń wynikających z Obligacji w serii oznaczanej literą „A”, tj. do 20 000, o wartości nominalnej 1 000 zł każda, to jest o łącznej wartości nominalnej do 20 000 000 zł („Obligacje A”), emitowanych przez art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, na podstawie Uchwały nr 2 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi (jako Emitenta), z dnia 3 listopada 2023 roku, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, a także w związku z Uchwałą nr 12/2023 Rady Nadzorczej art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 30 października 2023 r. w sprawie: wyrażenia zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi oraz Uchwały nr 1 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji, stanowiących załącznik do WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ ART.LOCUM S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI - („Warunki Emisji”), z dnia 21 listopada 2023 r. (które to uchwały zostały doprecyzowane w zakresie przedmiotu zabezpieczenia na mocy uchwał Uchwały nr 14/2023 Rady Nadzorczej art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie: ustanowienia hipoteki oraz Uchwały nr 1 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 6 grudnia 2023 roku w sprawie: uruchomienia hipoteki, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji A i należności z tytułu wykupu Obligacji A oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji A, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji A przez Emitenta, przy czym:

- 1) Obligacje A są opreconowane zgodnie z punktem 16 Warunków Emisji, w szczególności:
  - a) Obligacje są opreconowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wzajemnego Wykupu (włącznie);
  - b) Odsetki będą płacone z dołu, w Dniu Platności Odsetek;
  - c) jeżeli Dzień Platności Odsetek nie będzie przypadł w Dzień Roboczy, Emitent zobowiązując się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Platności Odsetek;
  - d) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
  - e) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo Dnia Wzajemnego Wykupu (łącznie z tym dniem);
  - f) pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatnim dniem Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem, każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem);
  - g) w punkcie 16.2.4 Warunków Emisji ustalono Okresy Odsetkowe, które rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w tabeli zamieszczonej w tym punkcie;
  - h) po Dniu Wykupu Obligacje nie są opreconowane; chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji, w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą opreconowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie;

- d) oprocentowanie Obligacji będzie obliczane według wzoru określonego w punkcie 16.3 Warunków Emisji;
- 3) Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu trzymiesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie która ją zastąpi, a Stopę Bazową ustala się na podstawie punktu 16.4.2 i następnego Warunków Emisji;
- 2) Termin wykupu Obligacji określono na dzień 11 (jedenaście) grudnia 2026 r. (dwa tysiące dwudziestego szóstego roku) - Dzień Wykupu, z zastrzeżeniem punktu 13.2 Warunków Emisji, wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z punktami 14-15 Warunków Emisji, w którym Obligacje stają się wymagalne przed Dniem Wykupu - Dzień Wzajemnego Wykupu na zadanie Obligatariusza lub na zadanie Emitenta;
- 3) Miejscem wykupu Obligacji jest miejscowość siedziby Emitenta;
- 4) Świadczenia pieniężne z Obligacji spełnione będą w złotych; sposób wypłaty świadczeń z Obligacji określa punkt 17 Warunków Emisji.

## § 4.

1. Krzysztof Suskiewicz działając w imieniu i na rzecz art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi, nie będącej dłużnikiem osobistym, oświadczył, że:

- w przypadku braku zapłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji A, wyliczonych zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji i należności z tytułu wykupu Obligacji A oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji A, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji A przez Emitenta, liczonech od pierwszego dnia ich wymagalności, wynikających z wyżej wymienionych 20 000 Obligacji A, o wartości nominalnej 1 000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej do 20 000 000 zł - co do obowiązku zapłaty na rzecz Łuczyński i Wspólnicy Spółki komandytowej z siedzibą w Warszawie (KRS 0000267837, REGON 140760082), jako Administratora Hipoteki, poddaje reprezentowaną przez niego art.Locum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi, z aktu tego egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego - do kwoty 30 000 000 zł (trzydziestu milionów złotych) z praw opisanych w § 1, tego aktu notarialnego obejmujących prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami: 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55 i 5/56, o łącznym obszarze 4,3561 ha, położonych w Poznaniu w obrębie geodezyjnym 306401\_1.0036, Junikowo oraz prawa własności posiadanych na tych działkach budynków, stanowiących odrębne nieruchomości, objętych księgą wieczystą POI/P/00038097/5, które to prawa zostały obciążone hipoteką do sumy 30 000 000 zł na rzecz Administratora Hipoteki, to jest Łuczyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000267837, REGON 140760082), na podstawie oświadczenia zawartego w § 3, tego aktu notarialnego, w celu zaspokojenia wyżej wymienionych roszczeń wynikających z Obligacji A;
- zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie wyżej wymienionego obowiązku jest sporządzenie przez Łuczyński i Wspólnicy Spółkę komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000267837, REGON 140760082), jako Administratora Hipoteki, oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym o bezskutecznym upływie 14 (czternastu)-dniowego terminu przewidzianego w piśmie wzywaniu nadanym przesyłąką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23

ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - prawo pocztowe, tj. listem poleconym (przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23) prowadzącą listy prawo pocztowe, przynajmniej za pokwitowaniem przyjęcia i doręczenia na pokwitowaniem odbioru przez Łuczyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000267837, REGON 140760082), jako Administratora Hipoteki, na adres Emitenta wskazany w Warunkach Emisji, wyzywającą Emitenta do uregulowania przez Emitenta świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji A na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji;

- wierzyciel ma prawo wielokrotnie, tj. zawsze, gdy wystąpi któregoś z określonych powyżej zdarzeń, występować o nadanie niniejszym aktowi klauzuli wykonalności celem wyegzekwowania należnego świadczenia, co do całości lub części należnej kwoty, w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2027 (dwa tysiące dwudziestego siódmego roku).

2. Krzysztof Suskiewicz działając w imieniu i na rzecz art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi, w związku z złożonym oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, stosownie do art. 777 § 2 kodeksu postępowania cywilnego oświadczył, że:

- 1) stosunkiem prawnym, w związku z którym poddaje reprezentowaną Spółkę egzekucji, jest prawny stosunek wynikający z emisji Obligacji A, emitowanych przez art.Locum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi, na podstawie opisanych w § 2, tego aktu notarialnego uchwał organów Spółki oraz Warunków Emisji;
- 2) datę powstania zobowiązania Spółki wobec wierzyciela, tj. Obligatariusza uprawnionych z Obligacji A, emitowanych przez art.Locum Spółkę Akcyjną z siedzibą w Łodzi jest nadejście Dnia Wykupu, to jest dnia 11 grudnia 2026 r., bądź też nadejście Dnia Wzajemnego Wykupu wynikającego z zadania Obligatariusza wzajemnego wykupu Obligacji A;
- 3) treścią zobowiązania Spółki wobec wierzyciela jest obowiązek zapłaty na rzecz Obligatariusza - świadczeń wynikających z Obligacji A, wynikających z opisanej w tym akcie Uchwały nr 2 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 3 listopada 2023 roku w sprawie: emisji obligacji serii A oraz szczegółowo opisanych w Warunkach Emisji, a także powołanych wyżej wierzycielności, które będą wynikać z Obligacji A;
- 4) świadczeniem wierzyciela w stosunku do Spółki, wynikającym z powołanego wyżej stosunku prawnego, jako świadczeniem wzajemnym, jest spełnienie przez Obligatariusza świadczenia pieniężnego przez przekazanie Emitentowi oznaczonej sumy pieniężnej (ceny emisyjnej), w związku z przyjęciem przez Obligatariusza propozycji nabycia Obligacji A;
- 5) termin wykonania powyższego świadczenia wierzyciela tj. przesłanie przez Obligatariusza oznaczonej sumy pieniężnej (ceny emisyjnej), w związku z przyjęciem przez Obligatariusza propozycji nabycia Obligacji A jest dzień 12 (dwunasty) grudnia bieżącego 2023 r.

## § 5.

Koszty tego aktu i opłat sądową wniesioną w przelewem ponosi Spółka.

## § 6.

W związku z zawarciem umowy objętej tym aktem notarialnym strony zobowiązały czynićco notariusza, abym wykonując obowiązek złożenia wniosku - działając na podstawie art. 79 pkt 1a) i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. jednolity Dz. U. z 2022 poz. 1799) - złożyła za pośrednictwem systemu teleinformatycznego właścicieli wieczystoksięgowo obejmującej zadanie wpis w księgę wieczystą POI/P/00038097/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, w dziale IV hipoteki do sumy 30 000 000 zł na rzecz

Administratorsa Hipoteki, to jest Lucyński i Wspólnicy Spółki komandytowej z siedzibą w Warszawie (KRS 0000267837, REGON 140760082), na zabezpieczenia wierzytelności o niestalonej wysokości, na którą składają się wierzytelności z tytułu spłaty przyszłych rat pożyczek wynikających z Obligacji w serii oznaczonej literą „A”, tj. do 20 000, o wartości nominalnej 1 000 zł każda, to jest o łącznej wartości nominalnej do 20 000 000 zł („Obligacje A”), emitowanych przez art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, na podstawie Uchwały nr 2 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi (jako Emitenta) z dnia 3 listopada 2023 roku, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, a także w związku z Uchwałą nr 12/2023 Rady Nadzorczej art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 30 października 2023 r. w sprawie: wyznaczenia zgody na emisję obligacji przez art.Locum S.A. w Łodzi oraz Uchwały nr 1 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 15 stycznia 2015 r. w sprawie: uruchomienia programu emisji obligacji, stanowiących załącznik do WAKUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A EMITOWANYCH PRZEZ ART.LOCUM S.A. Z SIEDZIBĄ W ŁODZI („Wakunki Emisji”), z dnia 21 listopada 2023 r. (które to uchwały zostały doprecyzowane w zakresie przedmiotu zabezpieczenia na mocy uchwał: Uchwały nr 14/2023 Rady Nadzorczej art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie: ustanowienia hipoteki oraz Uchwały nr 1 Zarządu art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, z dnia 6 grudnia 2023 roku w sprawie: ustanowienia hipoteki, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji A i należności z tytułu wykupu Obligacji A oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji A, łącznie z skutkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji A przez Emitenta, przy czym:

- 1) Obligacje A są oprocentowane zgodnie z punktem 16 Wakunków Emisji, w szczególności:
  - a) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wzajemnego Wykupu (włącznie);
  - b) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek;
  - c) jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadł w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek;
  - d) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;
  - e) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo Dnia Wzajemnego Wykupu (łącznie z tym dniem);
  - f) pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się ostatniego dnia Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem), każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dniu ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy się w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem);
  - g) w punkcie 16.2.4 Wakunków Emisji ustalono Okresy Odsetkowe, które rozpoczynają się i kończą się w terminach wskazanych w tabeli zamieszczonej w tym punkcie;
  - h) po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji, w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonej za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie;
  - i) oprocentowanie Obligacji będzie obliczane według wzoru określonego w punkcie 16.3 Wakunków Emisji;

- j) Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania porównana na polskim rynku międzybankowym dla okresu trzymiesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpbenchmark.pl](http://www.gpbenchmark.pl) lub innej stronie która ją zastąpi, a Stopę Bazową ustala się na podstawie punktu 16.4.2 i nastipne Wakunków Emisji;
  - 2) Termin wykupu Obligacji określono na dzień 11 (jedenaście) grudnia 2026 r. (bądź tydzień dwudziestego siódmego roku) - Dzień Wykupu, z zastrzeżeniem punktu 13.2 Wakunków Emisji; wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z punktami 14-15 Wakunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu - Dzień Wzajemnego Wykupu na żądanie Obligatariusza lub na żądanie Emitenta;
  - 3) Miejscem wykupu Obligacji jest miejscowość siedziby Emitenta;
  - 4) Świadczenia pieniężne z Obligacji spełnione będą w złotych; sposób wypłaty świadczeń z Obligacji określa punkt 17 Wakunków Emisji;
- oraz przesłała do wymienionego Sądu dokumenty stanowiące podstawę wypisu.
- Jednocześnie stawający oświadczyl, że Spółka jest wnioskodawcą tego postępowania wieczystoksięgowego, nie zrzeka się zawiadomienia o wpisie ani nie chce, aby zawiadomienie o wpisie doręczone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego; jednocześnie uczestnikiem tego postępowania wieczystoksięgowego jest Lucyński i Wspólnicy Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, KRS 0000267837, REGON 140760082, z adresem do korespondencji: 00-549 Warszawa, ul. Piłsna 24/26.

§ 7.

1. Zwróciłam uwagę stawającego na odpowiedzialność z art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 r. kodeks karny skarbowy (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 654).

2. Poinformowałam też o:

- a) treści art. 626<sup>1</sup> art. 626<sup>3</sup>, 777, 786 i 788 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1559);
- b) treści art. 65 i nastipne ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księгах wieczystych i hipotecz (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1984);
- c) art. 31 ust. 6 powołanej wyżej ustawy o obligacjach;
- d) przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), w tym obowiązku informacyjnym oraz przepisach art. 13-15 tegoż rozporządzenia.

§ 8.

Pobralam:

- a) 19. zł podatku od czynności cywilnoprawnych (za ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości niestalonej), stosownie do art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. B ustawy z dnia 9 września 2000 r. o tym podatku;
  - b) 200.- zł opłaty sądowej, stosownie do art. 42 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1144);
- powyższe opłaty sądowe były zapłacone w Reperium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.



c) 3 000,- zł za sporządzenie aktu notarialnego (1 500 zł + 1 500 zł) stosownie do §§ 3, 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości, z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1473), -----

d) 690,- zł VAT (23%), stosownie do art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1570), -----

e) 5,- zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej, na podstawie art. 84 a §5 ordynacji podatkowej oraz §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023, poz. 378), -----

czyli łącznie pobrałam 3 914 zł (trzy tysiące dziewięćset czternaście złotych). -----

Powyższe kwoty nie obejmują wynagrodzenia notarialnego za złożenie wniosku wieczystoksięgowego zgodnie z §16 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wraz z należnym podatkiem od towarów i usług według stawki 23% (tj. łącznie kwoty brutto 246 zł) oraz kosztów wypisów aktu notarialnego, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.** -----

*Na oryginale aktu podpisy wymienionego stawającego i notariusza.* -----

**Repertorium A nr 2761/2023**

*Wypis powyższego aktu wydaję*

**na rzecz art.Locum Spółki Akcyjnej z siedzibą w Łodzi**

*Pobrałam: a/ 50,- zł, wg § 12 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1473) i*

*b/ 11,50 zł VAT, stosownie do art.41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 1570)*

**Łódź, dnia 7 grudnia 2023 r.**



*Weronika Lendla*  
**Weronika Lendla**

**NOTARIUSZ**





## 8.7. Definicje i objaśnienia skrótów

<b>Administrator Hipoteki</b>	oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach przy czym funkcję tę pełnić będzie spółka pod firmą SWK Legal Sebzda – Załuska Wójcik Kamińska Radcowie Prawni spółka partnerska z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Księcia Witolda 46/66, 50-202 Wrocław, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001013530, NIP: 8982287584, REGON: 524225986
<b>Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna</b>	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13. Warunków Emisji
<b>Emisja</b>	oznacza emisję Obligacji
<b>Emitent lub Spółka</b>	oznacza spółkę pod firmą art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, adres: ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000291818, posiadającą nr REGON: 472370926, NIP: 7251791037, o kapitale zakładowym w pełni opłaconym w wysokości 27 688 000,00 zł
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta</b>	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane lub współkontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym
<b>Hipoteka</b>	Oznacza hipotekę na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (pierwsze miejsce hipoteczne ) na rzecz Administratora Hipoteki

	do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji
<b>KNF lub Komisja</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
<b>Dokument Informacyjny</b>	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
<b>Obligacje</b>	oznacza 20.000 (dwadzieścia tysięcy) obligacji serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda
<b>Obligatariusz</b>	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji
<b>Nieruchomość</b>	oznacza nieruchomość położoną w Poznaniu, ul. Wieruszowskiej będącą w użytkowaniu wieczystym Emitenta, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO1P/00038097/5, składająca się z działek 48/1, 5/25, 5/30, 5/35, 5/44, 5/46, 5/55, 5/56
<b>PKB</b>	oznacza Produkt Krajowy Brutto
<b>PLN, zł, złoty</b>	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
<b>Regulacje KDPW</b>	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin ASO GPW</b>	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie BMB</b>	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014

<b>Rynek ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
<b>Stopa Bazowa</b>	ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1. Warunków Emisji;
<b>Szczegółowe Zasady Działania KDPW</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.)
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.)
<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 (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2554 z późn. zm)
<b>Warunki Emisji</b>	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
<b>WIBOR</b>	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom