

# **NOTA INFORMACYJNA**



## **Lokum Deweloper S.A.**

**z siedzibą przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia 35.000 sztuk obligacji serii G  
o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda do Alternatywnego  
Systemu Obrotu na rynek Catalyst**

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

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

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

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

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 16 listopada 2020 roku**

### Informacje o Emitencie:

Pełna nazwa:	Lokum Deweloper Spółka Akcyjna
Adres siedziby:	ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
Kraj siedziby:	Rzeczpospolita Polska
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000392828
REGON:	021677137
NIP:	8992725235
Tel.:	(48) 71 796 66 66
Fax:	(48) 71 724 24 70
Strona www:	<a href="http://lokum-deweloper.pl">lokum-deweloper.pl</a>
e-mail:	info@lokumdeweloper.pl

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

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

Bartosza Kuźniara – Prezesa Zarządu

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

---

Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu

*(podpisano za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego)*

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

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

**Podstawa niezawierania umowy z Autoryzowanym doradcą:**

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

## **1. Czynniki ryzyka**

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

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

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

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

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

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

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

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

Emitent posiada wieloletnie doświadczenie w realizowaniu projektów deweloperskich i z sukcesem zakończył dotychczas wiele takich projektów. Od początku prowadzenia działalności Grupa koncentruje swoją działalność deweloperską na rynku wrocławskim, co przekłada się na bardzo dobrą znajomość tego rynku, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej Emitenta do aktualnych oczekiwań. Ponadto, w celu ograniczenia uzależnienia się od sytuacji konkurencyjnej na rynku wrocławskim, od 2016 roku Grupa rozpoczęła działalność na rynku

krakowskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na rynku wrocławskim i krakowskim lub nasilenie się działań konkurencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Bardzo dobra znajomość rynku oraz działań konkurencji, w ocenie Zarządu, ogranicza wskazane ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich Grupy.

#### **1.1.3 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy na rynku wrocławskim i krakowskim**

Wszystkie projekty deweloperskie Grupy realizowane są we Wrocławiu i w Krakowie. Aktualnie zyski generowane przez Grupę Emitenta są uzależnione od sytuacji panującej na wrocławskim i krakowskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tych rynkach może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz perspektywy Grupy. Powyższe ryzyko jest ograniczane dzięki wieloletniej obecności na rynku wrocławskim, jego bardzo dobrej znajomości, dobrego postrzegania marki oraz możliwości szybkiego, elastycznego dostosowania cen i oferty do oczekiwań rynku. Wypracowany przez Grupę Emitenta model biznesowy na terenie Wrocławia, Grupa stosuje również na rynku krakowskim.

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

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

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

W przypadku podjęcia decyzji o rozszerzeniu działalności o nowe rynki Emitent dokona starannej analizy potencjalnych projektów deweloperskich przed podjęciem decyzji o zakupie gruntu pod dany projekt, jednakże pomimo starannej analizy identyfikacja i rozwój przyszłych projektów nie musi zakończyć się oczekiwanym sukcesem. Ponadto w nowych dla Grupy lokalizacjach Emitent może napotkać więcej niewiadomych, jeśli chodzi o administracyjno-formalne, operacyjne i finansowe potrzeby projektów deweloperskich, co może przekładać się np. na osiąganie niższych marż na tych projektach w porównaniu z projektami realizowanymi na rynku wrocławskim lub krakowskim. Rozszerzenie działalności na inne rynki zostanie wcześniej potwierdzone poprzez wnikliwą analizę i zostanie wdrożone wyłącznie przy możliwości nabycia atrakcyjnych gruntów, na których będzie możliwość zrealizowania projektów deweloperskich o zadowalającej marży.

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

Na rozwój Grupy w pierwszych latach działalności istotny wpływ miało doświadczenie kluczowej kadry menedżerskiej w zarządzaniu, budowie i sprzedaży. Na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej ryzyko uzależnienia od kadry menedżerskiej do pewnego stopnia nadal występuje, jednak zostało ono w dużej mierze zminimalizowane poprzez wdrożenie procedur działania, rozproszenia zarządzania i podejmowania decyzji na różnych poziomach kierowniczych firmy, znacznej zastępowalności w sytuacji czasowej absencji pracowników dowolnego szczebla oraz wynagradzania o charakterze motywacyjnym (część kadry menedżerskiej bezpośrednio uczestniczy w zyskach Spółek Operacyjnych na łącznym poziomie 7,0%).

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

Na datę sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej pomiędzy członkami Rady Nadzorczej Emitenta oraz jego akcjonariuszem występują następujące powiązania rodzinne: Pan Jan Olczyk – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej jest synem Pana Dariusza Olczyka – Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Emitent jest kontrolowany bezpośrednio przez Halit S.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu (83,89% akcji w kapitale zakładowym Lokum Deweloper S.A.), a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta, który posiada bezpośrednio 100% udziałów spółki Halit S.à.r.l. Dodatkowo Pan Dariusz Olczyk posiada bezpośrednio 0,47% akcji w kapitale zakładowym Lokum Deweloper S.A., tym samym Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta łącznie posiada pośrednio i bezpośrednio 84,36% akcji w kapitale zakładowym Lokum Deweloper S.A.

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

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

Wartość nieruchomości mieszkaniowej oraz związana z nią możliwa do uzyskania cena sprzedaży nieruchomości zależy przede wszystkim od: lokalizacji, projektu architektonicznego oraz standardu wykonania. W przypadku błędnej oceny atrakcyjności lokalizacji nieruchomości lub projektu podmioty wchodzące w skład Grupy mogą nie być w stanie sprzedawać nieruchomości po założonych wcześniej cenach lub w ogóle. Konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu pozyskania nabywców oznacza spadek marży realizowanej przez Grupę Kapitałową Emitenta, niższe przepływy pieniężne oraz negatywny wpływ na sytuację finansową oraz perspektywy działalności Grupy. Emitent, koncentrujący swoją dotychczasową działalność na Wrocławiu i Krakowie, ogranicza powyższe ryzyko dzięki znakomitej znajomości rynku wrocławskiego oraz wykorzystywaniu sprawdzonego modelu biznesowego z Wrocławia na rynku krakowskim, co pozwala na dostosowanie projektów deweloperskich do potrzeb klientów.

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

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

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki wieloletniej obecności, zdobytemu na rynku wrocławskim doświadczeniu oraz wypracowaniu pozycji i renomy na tym rynku, która pozwala na zakup nowych gruntów, zarówno we Wrocławiu, jak i Krakowie, po atrakcyjnych cenach umożliwiających realizowanie zadowalających marż.

Na rynku wrocławskim i krakowskim Grupa we własnym zakresie aktywnie analizuje rynek nieruchomości gruntowych, a także współpracuje z firmami zajmującymi się pośrednictwem w

obrocie nieruchomościami. Wieloletnia dobra współpraca z licznymi pośrednikami nieruchomości pozwala Emitentowi na wczesne pozyskiwanie informacji o nieruchomościach przewidzianych do sprzedaży, co wraz ze zdolnością szybkiego przeprowadzenia analizy nieruchomości i podejmowania decyzji zakupowych umożliwia zakup gruntu zanim ewentualna konkurencja przystąpi do negocjacji.

Ponadto Emitent dąży do nabywania gruntów przeznaczonych pod inwestycje, posiadających wystarczające uregulowania planistyczne.

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

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

#### **1.1.10 Ryzyko wad prawnych nieruchomości**

Nabywanie nieruchomości związane jest z możliwością wystąpienia wad i nieprawidłowości mogących mieć wpływ na ich dostępność i wykorzystanie. Wady te mogą w szczególności mieć swoje źródła w niezgodności stanu faktycznego ze stanem deklarowanym przez sprzedających nieruchomości (braku tytułu prawnego do nieruchomości, nieujawnienie praw innych podmiotów do wykorzystywania nieruchomości, brak informacji o toczących się lub prawdopodobnych postępowaniach administracyjnych lub cywilnych dotyczących nabywanych nieruchomości). Wady mogą spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich lub opóźnić ich realizację oraz negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową Grupy.

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

#### **1.1.11 Ryzyko odpowiedzialności z tytułu ochrony środowiska**

Zgodnie z literą prawa podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się niebezpieczne substancje lub zanieczyszczenia, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. W przypadku Grupy, ocena ryzyk związanych z wystąpieniem obowiązków rekultywacyjnych i zapłaty kar administracyjnych z tytułu zanieczyszczenia środowiska stanowi ważny element analizy prawnej i technicznej przeprowadzanej w ramach procesu pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie. Niemniej nie można obecnie wykluczyć możliwości, że w przyszłości Grupa będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji terenu wynikających z zanieczyszczenia środowiska nowo nabywanych lub obecnie posiadanych przez Grupę Kapitałową Emitenta gruntach. Powyższe może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową oraz działalność Emitenta.

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

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia długoterminowych projektów (trwających od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy). Za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży Emitent uznaje jedno z następujących zdarzeń w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej: zawarcie umowy notarialnej lub przekazanie nabywcy lokalu po wpłacie min. 80% ceny



i spełnieniu dodatkowych warunków, które umożliwiają przeniesienie praw i ryzyk związanych z lokalem. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów – np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Emitenta wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania, a następnie w fazie budowy.

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

Emitent ogranicza powyższe ryzyko dzięki niekorzystaniu z zewnętrznych usług generalnych wykonawców w prowadzonych projektach, co przekłada się na większą kontrolę prowadzonych projektów oraz możliwość szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Ponadto Emitent ogranicza powyższe ryzyko zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych, gdzie rozpoznanie w wyniku finansowym następuje w dacie umowy przeniesienia własności mieszkania po ukończeniu danego etapu projektu deweloperskiego, niezależnie od zakończenia całego procesu inwestycyjnego.

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

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

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

#### **1.1.14 Ryzyko związane z koniunkturalnością branży**

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się koniunkturalnością, w związku z którą liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz



zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego a zakończeniem projektu (wynikającym często z przeciągającego się procesu uzyskiwania wymaganych zezwoleń administracyjnych oraz czasem faktycznej budowy nieruchomości), istnieje ryzyko, że po ukończeniu projektu rynek będzie nasycony i deweloper nie będzie w stanie sprzedać mieszkań bez obniżenia ceny sprzedaży, co powodować będzie obniżenie realizowanej marży lub poniesienie straty przez Grupę. Po okresie dobrej koniunktury pojawiają się zwykle na rynku tendencje zniżkowe spowodowane niechęcią deweloperów do rozpoczynania nowych projektów ze względu na niższe możliwe do osiągnięcia marże. Powyższe okoliczności mogą mieć istotny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy działalności Emitenta.

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

Polski Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów prowadzi listę niedozwolonych postanowień umownych, które nie mogą być włączane do umów sprzedaży zawieranych pomiędzy deweloperami a nabywcami lokali mieszkalnych. Niedozwolone zapisy obejmują m.in.: postanowienia dotyczące waloryzacji cen przenoszące na nabywcę ryzyko wzrostu kosztów i materiałów budowlanych oraz usług lub zmian w zakresie obowiązującego opodatkowania, klauzule ograniczające prawo klienta do złożenia reklamacji w przypadku wykrycia wad nieruchomości po dokonaniu jej odbioru, a także postanowienia pozwalające deweloperom na przesunięcie daty zakończenia projektu bez ponoszenia odpowiedzialności względem nabywców. W przypadku gdyby niektóre postanowienia umowne między spółkami wchodzącymi w skład Grupy a nabywcami mieszkań zostały uznane za niedozwolone, Spółka Operacyjna może być narażona na ryzyko polegające na konieczności usunięcia takich klauzul ze swoich umów sprzedaży, a w konsekwencji zapłatę kary pieniężnej w wysokości nieprzekraczającej 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwana Ustawą deweloperską), która wzmocniła pozycję nabywców mieszkań oraz stopień ochrony ich praw. Ustawa deweloperska wprowadziła m.in. obowiązek stosowania przez dewelopera rachunku powierniczego, na który przekazywane są wpłaty nabywców związane z konkretnym projektem deweloperskim, a wypłaty dla dewelopera mogą być dokonywane wyłącznie w celu realizacji danego projektu deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem, po stwierdzeniu przez bank prowadzący rachunek powierniczy, zakończenia danego etapu projektu deweloperskiego lub nastąpić jednorazowo, po przeniesieniu na nabywcę prawa własności. Oznacza to, że w określonych sytuacjach deweloper w trakcie budowy nie może korzystać ze środków uzyskanych od nabywców lokali mieszkalnych. W takim przypadku deweloper zmuszony jest do korzystania ze środków własnych lub innych źródeł finansowania, co może mieć istotny negatywny wpływ na realizację projektu deweloperskiego.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.1.18 Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

Grupa narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach zarówno funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców, ustalając cenę mieszkania w ofercie przedsprzedażowej. Emitent ogranicza ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich poprzez długotrwałą współpracę z podwykonawcami oraz dobrze zdywersyfikowaną bazę dostawców. Ze względu na swoją pozycję rynkową Grupa jest w stanie negocjować ceny z dostawcami, co umożliwia osiągnięcie zadowalających marż. W przypadku zmaterializowania się

powyższego ryzyka może ono negatywnie wpłynąć na sytuację finansową, przepływy pieniężne, wysokość realizowanej marży przez Grupę Kapitałową Emitenta.

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

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

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

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Grupa przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj lepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu. Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury w miesiącach zimowych, mogą utrudnić prowadzone prace.

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

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

Istnieje ryzyko, że pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Grupy lub Grupa nie będzie mogła pozyskać dodatkowego finansowania dla projektów inwestycyjnych. Rozwój działalności Emitenta może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie przez niego środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową, przepływy pieniężne oraz perspektywy Grupy.

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

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

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

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

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

#### **1.2.2 Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i Emitenta**

Ograniczenia związane z wpływem pandemii koronawirusa (COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji życia społecznego i sytuacji gospodarczej, w tym między innymi zwiększają poziom bezrobocia, zmniejszają poziom konsumpcji, ograniczają możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększają ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożyć się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji niektórych z niżej wymienionych czynników ryzyka wpływających na zdolność Grupy do obsługi zadłużenia. Skutki pandemii wpływają i mogą wpłynąć negatywnie na działalność i wyniki finansowe Grupy.

#### **1.2.3 Ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność Emitenta**

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

#### **1.2.4 Ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego**

W praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### 1.2.5 Ryzyko wzrostu stóp procentowych

Emitent posiada i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko zmiany stopy procentowej z zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Ewentualny wzrost poziomu stóp procentowych zwiększy koszt finansowania, a tym samym obniży rentowność Grupy. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągame wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta (w tym m.in. obligacji czy kredytów).

## 1.3 Czynniki ryzyka związane z obligacjami

### 1.3.1 Ryzyko braku spłaty zobowiązań wobec Obligatariuszy

Zdolność Emitenta do spłaty zadłużenia zależy w dużej mierze od powodzenia realizacji założonej strategii rozwoju, a także od czynników związanych z konkurencją Emitenta, czynników prawnych, regulacyjnych i technicznych, w tym także czynników znajdujących się poza kontrolą Emitenta. Jeżeli Emitent nie będzie zdolny do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Emitent może być zmuszony do refinansowania całości lub części swojego zadłużenia. Zdolność Emitenta do refinansowania swojego zadłużenia, z Obligacjami włącznie, zależała będzie w dużej mierze od sytuacji finansowej Emitenta oraz warunków rynkowych w danym czasie. Emitent nie może zapewnić, że wspomniane refinansowanie będzie możliwe na warunkach, jakie będą dla niego do zaakceptowania lub że Emitent będzie mógł pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Emitent może być zobowiązany do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie ich godziwej ceny. W sytuacji niewygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, braku możliwości refinansowania zobowiązań lub braku możliwości pozyskania kapitału z innego źródła, istnieje ryzyko, że Obligacje mogą zostać wykupione w terminie późniejszym niż Dzień Wykupu lub w ogóle niewykupione i inwestor będzie musiał dochodzić swoich roszczeń wobec Spółki na drodze postępowania sądowego.

Dłużne instrumenty finansowe nie są objęte systemem gwarantowania depozytów zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu prowadzonej działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych Grupa będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak by poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

### 1.3.2 Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone. W związku z tym, zobowiązania z Obligacji stanowić będą nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania. Istnieje zatem ryzyko, że w przypadku braku możliwości spłaty swoich zobowiązań przez Emitenta i postępowania upadłościowego, masa upadłościowa po spłacie zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółki, nie



wystarczy do pokrycia zobowiązań z Obligacji i inwestorzy nie odzyskają w całości lub w części swoich środków, co oznaczać będzie poniesienie strat przez inwestora.

### **1.3.3 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Emitenta**

Zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji Emitentowi przysługuje Opcja przedterminowego wykupu całości lub Części Obligacji na żądanie własne. Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta nie może przypadać wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z przysługującej mu opcji Obligatariusze pozbawieni zostaną prawa do części odsetek, jakie przysługiwałyby im, gdyby Emitent nie dokonał przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie własne, przy czym w takiej sytuacji Obligatariuszom przysługiwać będzie dodatkowa premia określona w pkt. 13.5 Warunków Emisji Obligacji.

### **1.3.4 Ryzyko związane z przedterminowym wykupem obligacji na żądanie Obligatariusza**

Zgodnie z Zapisami pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku żądania przez Obligatariusza przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z powstałych zobowiązań związanych z emisją Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

### **1.3.5 Ryzyko niedostatecznej płynności i wahań kursu rynkowego Obligacji**

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

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

### **1.3.6 Ryzyko związane z nałożeniem kary pieniężnej na Emitenta**

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zgodnie z § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć Emitenta,
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000,00 zł,

jeżeli ten nie wykonuje obowiązków ciążących na emitentach obligacji notowanych na rynku Catalyst. Obowiązki, o których mowa w przytoczonym przepisie to w szczególności obowiązki informacyjne.

Organizator ASO, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej 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 ASO.

W przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki związane z notowaniem instrumentów w ASO, Organizator ASO może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z poprzednio nałożoną karą nie może przekraczać 50.000,00 zł.

Organizator ASO może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów regulaminu ASO, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu z obrotu.

Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich emitentów obligacji notowanych na Catalyst.

### **1.3.7 Ryzyko związane z zawieszeniem notowań Obligacji**

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi z zastrzeżeniem § 12 ust. 3.

- na wniosek Emitenta,
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO 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 zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3).

W przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu zawiesza obrót instrumentami finansowymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku, 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 596/2014, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 17c ust. 7 Regulaminu ASO, Organizator ASO może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów Regulaminu ASO, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu. Nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w przyszłości w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji notowanych na rynku Catalyst.

Zgodnie z art. 78 ust. 2-3 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi organizator ASO, na żądanie Komisji, wstrzymuje wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub wstrzymuje rozpoczęcie obrotu wskazanymi instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni. W przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest

dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od Organizatora ASO zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W żądaniu tym 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 ust. 3. Komisja uchyła decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w ust. 3, 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.

#### 1.3.8 Ryzyko związane z wykluczeniem Obligacji z obrotu

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, Organizator ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie,
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

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

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.
- w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania - z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z §12 ust. 4 Regulaminu ASO Organizator Alternatywnego Systemu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym, 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 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

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

#### **1.3.9 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych**

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 4 polegające na obowiązku informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych Emitenta, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000,00 (słownie: stu tysięcy) PLN. Obecnie nie ma podstaw do przypuszczeń, że taka sytuacja może zdarzyć się w odniesieniu do Emitenta, a ryzyko to dotyczy wszystkich obligacji wprowadzanych do obrotu na ASO Catalystr.

#### **1.3.10 Ryzyko związane ze zmianą prawa**

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

#### **1.3.11 Ryzyko związane z uprawnieniami KNF w stosunku do spółek, których instrumenty finansowe notowane są na rynku regulowanym**

Zgodnie z art. 176 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadkach, gdy Emitent, którego instrumenty finansowe notowane są na rynku regulowanym, nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00 zł.

Dodatkowo, zgodnie z art. 176 ust. 4 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez Emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa w ust. 1, zamiast kary, o której mowa w ust. 1, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

#### **1.3.12 Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy prawa do żądania wcześniejszego wykupu obligacji**

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. 2020 poz. 814 z późn. zm.) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1228 z późn. zm.), 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.

### **1a. Cel emisji Obligacji**

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

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent nie wydatkował żadnych środków pozyskanych z emisji Obligacji serii G.

### **2. Rodzaj emitowanych Obligacji**

Obligacje wyemitowane zostały jako papiery wartościowe na okaziciela niemające formy dokumentu zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii G, podjętej w związku z Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2019 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

Obligacje oferowane były w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129. Na podstawie art. 1 ust. 6 Rozporządzenia 2017/1129 wyłączenia z obowiązku publikowania prospektu emisyjnego określone w ww. jednostkach redakcyjnych, tj. art. 1 ust. 4 lit. a) oraz lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 mogą być stosowane łącznie. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.

Propozycja nabycia obligacji serii G w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129 została złożona 16 inwestorom (bez uwzględnienia subfunduszy), natomiast w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 została złożona 1 inwestorowi. Tym samym emisja została skierowana do 16 inwestorów kwalifikowanych (bez uwzględnienia subfunduszy) oraz 1 inwestora niekwalifikowanego.

W ramach wymienionego w pierwszym akapicie programu emisji obligacji dopuszczalne było przeprowadzenie emisji obligacji o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000,00 (słownie: sto milionów) PLN. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent wyemitował w ramach programu w dniu 12.12.2019 r. obligacje serii F o wartości nominalnej 65.000.000,00 (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów) PLN i dacie wykupu przypadającej na 12.06.2023 r. oraz w dniu 23.10.2020 r. obligacje serii G o wartości nominalnej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN i dacie wykupu przypadającej na 23.10.2023 r. W związku z emisją obligacji serii F oraz G wyczerpany został program emisji opisany w pierwszym akapicie.

Wszystkie obligacje serii F oferowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129. Tym samym emisja została skierowana wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych.

W okresie ostatnich 12 miesięcy od dnia złożenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent nie emitował innych serii obligacji niż seria F oraz seria G.

### **3. Wielkość emisji**

W ramach serii G Emitent wyemitował 35.000 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN.

Emisja Obligacji nastąpiła na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 października 2020 roku w sprawie emisji obligacji serii G, podjętej w związku z Uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 12 listopada 2019 r. w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji.

W ramach wyżej wymienionego programu emisji dopuszczalne było przeprowadzenie emisji obligacji o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000,00 (słownie: sto milionów) PLN. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent wyemitował w ramach programu w dniu 12 grudnia 2019 r. obligacje serii F o wartości nominalnej 65.000.000,00 (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów) PLN oraz w dniu 23.10.2020 r. obligacje serii G o wartości nominalnej 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN i dacie wykupu przypadającej na 23.10.2023 r. W związku z emisją obligacji serii F oraz G wyczerpany został program emisji opisany powyżej.

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

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

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

#### **4.a Informacje o wynikach subskrypcji**

- a) data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży obligacji serii G: 16.10.2020 r. – 21.10.2020 r.;
- b) data przydziału instrumentów finansowych obligacji serii G: 21.10.2020 r.;
- c) liczba instrumentów finansowych objętych subskrypcją lub sprzedażą: 35.000 obligacji;
- d) stopa redukcji w poszczególnych transzach w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów finansowych była mniejsza od liczby instrumentów finansowych, na które złożono zapisy:  
Emisja nie była podzielona na transze. Stopa redukcji wyniosła 11,5%.
- e) liczba instrumentów finansowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży: 35.000 obligacji;
- f) cena, po jakiej instrumenty finansowe były nabywane (obejmowane): 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN;
- g) wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN;
- h) łączna wartość nominalna przydzielonych obligacji wyniosła 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN.
- i) liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty finansowe objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach: 14 podmiotów - bez uwzględniania subfunduszy (27 podmiotów z uwzględnieniem subfunduszy);
- j) liczba osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach: 14 podmiotów - bez uwzględniania subfunduszy (27 podmiotów z uwzględnieniem subfunduszy);
- k) wśród osób, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży znajdował się 1 podmiot powiązany z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. O objęciu Obligacji przez tego inwestora Spółka poinformowała raportem ESPI 25/2020.
- l) nazwa (firma) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby instrumentów finansowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu finansowego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu finansowego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta): brak;
- m) łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty:
  - a. przygotowanie i przeprowadzenie oferty: 138 tys. PLN;
  - b. wynagrodzenie subemitentów, oddzielnie dla każdego z nich: nie dotyczy;
  - c. sporządzenie noty informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 10 tys. PLN;
  - d. promocja oferty: nie dotyczy.



W dniu 21 października 2020 r. Emitent dokonał przydziału 35.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 35.000.000,00 PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 23 października 2020 r. W dniu 23 października 2020 r. doszło do opłacenia przez inwestorów 35.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda, w związku z czym Emitent dokonał ostatecznego przydziału obligacji serii G.

Koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty, które Grupa mogła jednoznacznie przypisać do emisji obligacji zostaną uwzględnione w wartości początkowej obligacji. Koszty te, razem z kosztami odsetkowymi, w przypadku przeznaczenia środków z obligacji na finansowanie projektów deweloperskich, ujmowane są zgodnie z MSR 23: *Koszty finansowania zewnętrznego* (Dz.U. L 338 z dn. 17.12.2008).

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

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

### **5.1 Wykup Obligacji**

Z zastrzeżeniem pkt 8.2 Warunków Emisji wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu, tj. dniu 23 października 2023 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.

Uprawnionymi do otrzymania środków z tytułu wykupu Obligacji będą Obligatariusze posiadający Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw, tj. szóstego Dnia Roboczego przed Dniem Wykupu, czyli 13 października 2023 roku.

### **5.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

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

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

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy jednorazowo 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

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

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

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



### ***Egzekucja***

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylecia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności.

### ***Zmiana kontroli***

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

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

Wykluczenie przez organizatora ASO Catalyst jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO Catalyst (z wyłączeniem wykluczenia obligacji Emitenta na skutek dokonania wykupu lub przedterminowego wykupu obligacji).

### ***Niewypłacalność***

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

### ***Ustanowienie obciążeń***

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie hipoteki, zajęcia lub zastawu jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, chyba że:

- a) obciążenie nieruchomości będzie stanowiło zabezpieczenie zobowiązania finansowego uzyskanego od banku finansującego na realizację projektu deweloperskiego na danej nieruchomości lub
- b) obciążenie nieruchomości będzie związane z zawarciem z klientem nabywającym lokal w budynku położonym na nieruchomości umowy przedwstępnej/deweloperskiej/sprzedaży i będzie stanowiło zabezpieczenie finansowania udzielanego nabywcy przez bank lub
- c) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta obciąży nabywaną nieruchomość na rzecz zbywcy w dniu zawarcia umowy nabycia prawa do niej (własności/użytkowania wieczystego) tytułem zabezpieczenia wierzytelności zbywcy o zapłatę całej ceny sprzedaży oraz obciążenie to zostanie zniesione niezwłocznie po uregulowaniu wszystkich zobowiązań pieniężnych wobec zbywcy danej nieruchomości przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta lub
- d) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta był w posiadaniu danej nieruchomości przed Dniem Emisji lub
- e) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta był w posiadaniu prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości przed Dniem Emisji.

### ***Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ramach ASO Catalyst***

Nie dojdzie do wprowadzenia Obligacji przez organizatora ASO Catalyst do obrotu w ramach ASO Catalyst w terminie 90 dni od Dnia Emisji.

#### ***Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW***

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

#### ***Orzeczenia***

Jedno lub więcej (w okresie 12 miesięcy) prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie co najmniej 10% wartości Kapitału Własnego wskazanego w ostatnim zatwierdzonym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta wyrażonych w PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia) zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Emitenta a Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych w terminie wskazanym w orzeczeniu/decyzji lub wynikającym z uzgodnień z wierzycielem/organem administracji publicznej, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku. Sytuacji finansowej Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Emitenta.

#### **Zobowiązania Emitenta wskazane w Warunkach Emisji Obligacji:**

##### ***Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji***

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

##### ***Zobowiązania do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego***

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

##### ***Wypłata dywidendy***

Emitent zobowiązuje się, że dywidenda wypłacona za dany rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.

##### ***Udzielanie pożyczek***

Emitent oraz podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta zobowiązują się do nieudzielania pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta, a także do nienabywania czy posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) PLN.

##### ***Zbywanie aktywów***

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta zobowiązuje się do niezbywania, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

##### ***Obowiązki informacyjne***

Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) kwartalnych Sprawozdań Finansowych Emitenta, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego,
- d) wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej Serii G wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.2.6 ppkt a) - c).

### ***Wskaźniki finansowe***

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

### ***Profil działalności***

Emitent zobowiązuje się nie zmieniać znacząco przedmiotu prowadzonej działalności polegającej na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych oraz wynajmie lokali niemieszkalnych.

### ***Udzielanie poręczeń***

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

### ***Przekazywanie informacji***

Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 Warunków Emisji oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15 Warunków Emisji. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.

W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1 Warunków Emisji, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4 Warunków Emisji, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 Warunków Emisji („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 20 (słownie: dwudziestego) Dnia Roboczego po dniu przekazania informacji o wystąpieniu zdarzenia opisanego w pkt 12.1 Warunków Emisji, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2 Warunków Emisji, Obligatariusze mają prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.

W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Warunków Emisji Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (słownie: dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.

Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).

Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły żadne wydarzenia uprawniające Obligatariuszy do skorzystania z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza.

### 5.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

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

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

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

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

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

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

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

Skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO Catalyst. Przewidywany okres zawieszenia obrotu Obligacjami rozpocznie się od 2 dnia roboczego przed Dniem Ustalenia Praw i zakończy się w Dniu Przedterminowego Wykupu. Decyzję o zawieszeniu obrotu Obligacjami podejmuje Organizator ASO

na wniosek Emitenta, złożony najpóźniej na pięć dni roboczych przed planowanym zawieszeniem obrotu.

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

#### 5.4 Warunki wypłaty odsetek

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

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

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

Stawka Referencyjna (tj. WIBOR 6M) ustalana będzie dla każdego okresu w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z zapisami pkt 7.2.1 – 7.2.3 Warunków Emisji Obligacji

Stawka Referencyjna dla pierwszego Okresu Odsetkowego wynosi 0,25% (słownie: dwadzieścia pięć setnych procenta) w skali roku, natomiast Marża dla pierwszego Okresu Odsetkowego i wynosi 4,50 % (słownie: cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) w skali roku.

#### Zmiana wysokości Marży

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

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej Serii G (dalej „W”)	Marża
$W \leq 0,80$	4,50 % w skali roku
$0,80 < W \leq 1,0$	4,75 % w skali roku
$W > 1,0$	5,00 % w skali roku

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

#### Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:



Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw dla danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w danym Okresie Odsetkowym
1	2020-10-23	2021-04-15	2021-04-23	182
2	2021-04-23	2021-10-15	2021-10-23	183
3	2021-10-23	2022-04-14	2022-04-23	182
4	2022-04-23	2022-10-14	2022-10-23	183
5	2022-10-23	2023-04-14	2023-04-23	182
6	2023-04-23	2023-10-13	2023-10-23	183

### 5.5 Płatności z Obligacji

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy zgodnie z regulacjami KDPW.

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

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

W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, Emitent dołoży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.

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

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

## 6. Wysokość i forma zabezpieczenia Obligacji i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje nie są zabezpieczone.

## 7. Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie Propozycji Nabycia oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Na dzień 30 czerwca 2020 roku skonsolidowana wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Grupy Emitenta wynosiła 241 899 tys. PLN, z czego 106 872 tys. PLN to zobowiązania długoterminowe, natomiast 135 027 tys. PLN to zobowiązania krótkoterminowe. Grupa Emitenta na dzień 30 czerwca 2020 roku nie posiadała zobowiązań przeterminowanych. Grupa Emitenta, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu i skali prowadzonej działalności.

Skonsolidowane zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Grupy Lokum [w tys. PLN]		30.06.2020
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>106 872</b>
Dłużne papiery wartościowe		64 332
Leasing		27 087
Pozostałe zobowiązania		9 747
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 691



Pozostałe rezerwy długoterminowe	914
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>135 027</b>
Zobowiązania z tytułu umów z klientami, w tym:	19 534
- z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	4 860
- przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	14 674
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 504
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	235
Dłużne papiery wartościowe	98 784
Kredyty bankowe	-
Leasing	2 057
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	360
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	553
<b>Razem</b>	<b>241 899</b>

Na dzień 30 czerwca 2020 roku jednostkowa wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Emitenta wynosiła 222 315 tys. PLN, z czego 121 277 tys. PLN to zobowiązania długoterminowe, natomiast 101 038 tys. PLN to zobowiązania krótkoterminowe. Emitent na dzień 30 czerwca 2020 roku nie posiadał zobowiązań przeterminowanych. Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu i skali prowadzonej działalności.

#### Jednostkowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania Lokum Deweloper SA

[w tys. PLN]

30.06.2020

<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>121 277</b>
Otrzymane pożyczki	55 456
Dłużne papiery wartościowe	64 332
Leasing	374
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	684
Pozostałe zobowiązania	321
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>101 038</b>
Dłużne papiery wartościowe	98 784
Leasing	521
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	540
Pozostałe zobowiązania	640
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	553
<b>Razem</b>	<b>222 315</b>

Przed dniem wykupu Obligacji serii G przypada wykup 100.000 (słownie: sto tysięcy) obligacji serii E o wartości nominalnej 100 mln zł (w dniu 18 czerwca 2021 r.) oraz wykup 65.000 (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy) obligacji serii F o wartości nominalnej 65 mln zł (w dniu 12 czerwca 2023 r.).

#### 8. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji Obligacji, oraz zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Informację dotyczącą realizacji celów emisji wskazano w pkt. 1a niniejszej Noty Informacyjnej.

**8a) Rating przyznawany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia**

Nie dotyczy.

**9. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne**

Obligacje nie przewidują świadczeń niepieniężnych.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

**13. Oświadczenie Emitenta**

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

## 14. Aktualny odpis Spółki z KRS

Strona 1 z 9

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 16.11.2020 godz. 15:04:11

Numer KRS: 0000392828

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	11.08.2011		
Ostatni wpis	Numer wpisu	47	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/229979/20/642	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 021677137, NIP: 8992725235
3.Firma, pod którą spółka działa	LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. DOLNOŚLĄSKIE, powiat M. WROCŁAW, gmina M. WROCŁAW, miejsc. WROCŁAW
2.Adres	ul. KRAWIECKA, nr 1, lok. 101, miejsc. WROCŁAW, kod 50-148, poczta WROCŁAW, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.LOKUMDEWELOPER.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	14.07.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ 9, REP. A NR 4895/2011
	2	26.10.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ 9, REP. A NR 7345/2011 ZMIANA § 1 UST. 1 ORAZ UST. 2 STATUTU.
	3	19.12.2011 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. OŁAWSKA 9, REPERTORIUM A NUMER 8835/2011, ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU.
	4	26.01.2012 R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU, UL. OŁAWSKA 9, REPERTORIUM A NUMER 548/2012. ZMIANA: § 3 UST. 1 STATUTU.
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26.06.2012 R. SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA URSZULĘ GNIEWEK W KANCELARII NOTARIALNEJ WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ 9, REPERTORIUM A NR 4820/2012, ZMIANA: § 2 UST. 2, § 3 UST. 1, § 12 UST. 2 PKT M) PODPUNKT I), § 12 UST. 2 PKT N), § 13 UST. 1, DODANO: W § 10 UST. 9 - 13, W § 12 UST. 2 PKT K) PODPUNKT VI)
	6	01.04.2015R., REP. A NR 4594/2015, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, ZMIENIONO: §8 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
	7	AKT NOTARIALNY Z DNIA 01.04.2015R., REP. A NR 4594/2015, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, DOPRECYZOWANY ZGODNIE Z TREŚCIĄ OŚWIADCZENIA ZARZĄDU Z DNIA 02.12.2015R., REP. A NR 10981/2015, SPORZĄDZONEGO W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9; ZMIENIONO: §3 UST. 1 STATUTU.
	8	24.08.2017R., NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, REP. A NR 20149/2017; ZMIENIONO: §10 UST. 10, §13 UST. 1 I 2, §15 UST. 2 STATUTU SPÓŁKI.
	9	24.04.2019R.- ZMIANA STATUTU SPÓŁKI UCHWAŁĄ ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY NR 15/04/2019, NOTARIUSZ URSZULA GNIEWEK, KANCELARIA NOTARIALNA WE WROCŁAWIU PRZY UL. OŁAWSKIEJ NR 9, REP. A NR 11591/2019; ZMIENIONO: §12 UST. 2 LIT. 1 STATUTU, DODANO: §16 UST. 3.

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza	
Brak wpisów	

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego		3 600 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego		-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji		18000000
4. Wartość nominalna akcji		0,20 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego		3 600 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego		-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości akcji objętych za aport	1	2 900 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	0
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	B1
	2. Liczba akcji w danej serii	1000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	B2
	2. Liczba akcji w danej serii	1500000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
5	1. Nazwa serii akcji	B3
	2. Liczba akcji w danej serii	2000000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE

	akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
6	1.Nazwa serii akcji	B4
	2.Liczba akcji w danej serii	2500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	B5
	2.Liczba akcji w danej serii	3000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
8	1.Nazwa serii akcji	B6
	2.Liczba akcji w danej serii	4500000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
9	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	3000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

<b>Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 11</b>	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

## Dział 2

<b>Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu</b>	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI I PODPISYWANIA DOKUMENTÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE.
<b>Podrubryka 1</b>	
Dane osób wchodzących w skład organu	



Strona 5 z 9

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KUŹNIAR
	2.Imiona	BARTOSZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON	75020102511
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	DOTKUŚ
	2.Imiona	TOMASZ WALDEMAR
	3.Numer PESEL/REGON	75042901653
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU DŚ. FINANSOWYCH
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1	
	Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	2	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	3	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	4	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL
	5	1.Nazwisko
		2.Imiona
		3.Numer PESEL

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

## Dział 3

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

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	28.06.2012	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	02.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	09.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	15.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	20.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	26.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	26.04.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	30.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	1	*****	14.07.2011 R. - 31.12.2011 R.
	2	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	3	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	4	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	5	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	6	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	9	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	02.07.2013	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	10.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	09.04.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	15.04.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	20.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	26.04.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	30.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	30.07.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2012 R. - 31.12.2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Strona 8 z 9

3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
7	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

<b>Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego</b>
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

#### Dział 4

<b>Rubryka 1 - Zaległości</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 2 - Wierzytelności</b>
Brak wpisów

<b>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</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych</b>
Brak wpisów

#### Dział 5

<b>Rubryka 1 - Kurator</b>
Brak wpisów

## Dział 6

<b>Rubryka 1 - Likwidacja</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji</b>
Brak wpisów

<b>Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej</b>
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 16.11.2020
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>

## 15. Aktualny tekst statutu Emitenta

### **STATUT LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**

*(tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone:  
uchwałą nr 3/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 26 października 2011 roku, Rep. A nr 7345/2011,  
uchwałą nr 4/12/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 19 grudnia 2011 roku, Rep. A nr 8835/2011,  
uchwałą nr 2/01/2012 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 26 stycznia 2012 roku, Rep. A nr 548/2012,  
uchwałą nr 10/06/2012 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 26 czerwca 2012 roku, Rep. A nr 4820/2012,  
uchwałą nr 3/04/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 1 kwietnia 2015 roku, Rep. A nr 4594/2015,  
oświadczeniem Zarządu o wysokości objętego kapitału zakładowego oraz postanowieniem o  
dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego z dnia 2 grudnia 2015 roku,  
uchwałą nr 6/08/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 24 sierpnia 2017 roku, Rep. A nr 20149/2017,  
uchwałą nr 15/04/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki  
z dnia 24.04.2019 roku, Rep. A nr 11591/2019)*

#### **§ 1**

1. Firma spółki brzmi LOKUM DEWELOPER Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać nazwy w skrócie LOKUM DEWELOPER S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego, a także odpowiednika firmy i jej skrótu w językach obcych.
3. Siedzibą Spółki jest Wrocław.
4. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
5. Spółka może tworzyć oddziały, filie i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych spółkach w kraju i za granicą.
6. Czas trwania spółki jest nieograniczony.

#### **§ 2**

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:
  - 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41);
  - 2) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42);
  - 3) Roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43);
  - 4) Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46);
  - 5) Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47);





- 6) Transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami (PKD 49.4);
- 7) Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów (PKD 52.10.B);
- 8) Działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52.2);
- 9) Działalność związana z oprogramowaniem (PKD 62.01.Z);
- 10) Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (PKD 62.03.Z);
- 11) Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych (PKD 62.09.Z);
- 12) Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność; działalność portali internetowych (PKD 63.1);
- 13) Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji (PKD 63.9);
- 14) Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20.Z);
- 15) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.9);
- 16) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 17) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- 18) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3);
- 19) Działalność prawnicza (PKD 69.10.Z);
- 20) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20.Z);
- 21) Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych (PKD 70.10.Z);
- 22) Doradztwo związane z zarządzaniem (PKD 70.2);
- 23) Działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71.1);
- 24) Badania i analizy techniczne (PKD 71.20);
- 25) Reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73);
- 26) Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD 74.10.Z);
- 27) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 74.90.Z);
- 28) Wynajem i dzierżawa (PKD 77);



- 29) Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81);
  - 30) Działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82);
  - 31) Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 96.09.Z).
2. Istotna zmiana przedmiotu działalności następuje bez wykupu akcji akcjonariuszy, którzy nie zgadzają się na zmianę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia zostanie podjęta większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

### § 3

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.600.000,00 zł (słownie: trzy miliony sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 18.000.000 (osiemnaście milionów) akcji o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda, wyemitowanych w następujących seriach:

- a) 500.000 (pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii B1,
- c) 1.500.000 (jeden milion pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B2,
- d) 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B3,
- e) 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B4,
- f) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii B5,
- g) 4.500.000 (cztery miliony pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B6,
- h) 3.000.000 (trzy miliony) akcji zwykłych na okaziciela serii C.

2. Kwota wpłacona przed zarejestrowaniem na pokrycie kapitału zakładowego wynosi 25.000,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych).

### § 4



1. Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
2. Szczegółowe warunki i tryb umorzenia akcji każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Spółka może emitować akcje na okaziciela albo akcje imienne.
4. Akcje na okaziciela nie podlegają zamianie na akcje imienne. Akcje imienne, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów prawa, mogą być zamienione na akcje na okaziciela na pisemny wniosek akcjonariusza złożony do Zarządu z podaniem ilości i numerów akcji imiennych podlegających zamianie. Uchwałę w sprawie zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela Zarząd podejmuje w ciągu 30 dni licząc od dnia złożenia wniosku. W porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Zarząd umieszcza punkt dotyczący zmiany statutu celem dostosowania jego brzmienia do aktualnej ilości akcji imiennych i okazicielskich.

#### **§ 5**

1. Spółka na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia może emitować obligacje zamienne na akcje Spółki lub obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.

#### **§ 6**

1. Organami Spółki są :
  - Zarząd
  - Rada Nadzorcza
  - Walne Zgromadzenie

#### **§ 7**

1. Zarząd składa się od 1 (jednego) do 3 (trzech) osób powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, z tym że pierwszy skład osobowy Zarządu pierwszej kadencji wskazał Założyciel Spółki.
2. Jednemu z powołanych członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu; w przypadku Zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Wiceprezesa Zarządu.
3. Kadencja Zarządu jest wspólna i trwa 3 (trzy) lata. Mandat Członka Zarządu powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatu pozostałych Członków Zarządu.



#### **§ 8**

1. Zarząd Spółki kieruje działalnością Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu działający samodzielnie.

#### **§ 9**

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, w szczególności koordynuje, nadzoruje oraz organizuje pracę członków Zarządu, a także zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu. W przypadku równości głosów podczas głosowania na posiedzeniu Zarządu, głos Prezesa Zarządu decyduje o wyniku głosowania.
2. Tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. W sprawach nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu każdy z członków Zarządu może samodzielnie prowadzić sprawy Spółki. Uchwały Zarządu zapadają w sprawach przekraczających zwykły zarząd, a także w każdej sprawie, gdy zażąda tego chociażby jeden członek Zarządu.

#### **§ 10**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członków powoływanych na okres wspólnej kadencji trwającej 5 (pięć) lat, z zastrzeżeniem że od momentu uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej Rada Nadzorcza będzie liczyć co najmniej 5 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami poprzedniego zdania ustala Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są przez Walne Zgromadzenie, z tym że pierwszy skład osobowy Rady Nadzorczej pierwszej kadencji wskazał jedyny Założyciel. Walne Zgromadzenie może zmienić ilość członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, jednakże wyłącznie w związku z dokonywaniem zmian w składzie Rady Nadzorczej w toku kadencji.
3. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji na termin przypadający najdalej na dwa tygodnie licząc od dnia powołania Rady Nadzorczej nowej kadencji. W przypadku nie zwołania posiedzenia przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki.





4. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu nowej kadencji.
5. Każdy członek Rady Nadzorczej może zostać wybrany na dalsze kadencje.
6. Członek Rady Nadzorczej może w każdym czasie złożyć rezygnację z wykonywania funkcji. Rezygnacja jest składana w formie pisemnej Zarządowi. W przypadku, gdy po uzyskaniu przez Spółkę statusu spółki publicznej złożenie rezygnacji Członka Rady Nadzorczej spowoduje spadek jej liczebności poniżej 5 (pięciu) Zarząd Spółki zwołuje Walne Zgromadzenie celem uzupełnienia jej składu. W innych przypadkach Rada Nadzorcza może działać w składzie uszczuplonym.
7. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
8. Członek Rady Nadzorczej delegowany do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
9. Od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej będzie Członkiem Niezależnym.
10. Członkowie Niezależni powinni spełniać kryteria niezależności oraz wytyczne wskazane w obowiązujących w dniu wyboru Członka Niezależnego oraz przez cały okres trwania jego mandatu przepisach powszechnie obowiązującego prawa oraz innych regulacjach dotyczących kryteriów niezależności wymaganych od członków niezależnych rad nadzorczych spółek giełdowych.
11. Przynajmniej jeden Członek Niezależny Rady Nadzorczej powinien posiadać kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów.
12. Członkowie Niezależni zostaną powołani w skład Rady Nadzorczej po raz pierwszy najpóźniej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbywanym po dniu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym.
13. Kandydat na Członka Niezależnego Rady Nadzorczej składa Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia pisemne oświadczenie o spełnianiu przez kandydata warunków wskazanych w ust. 10 powyżej. Oświadczenie to dołącza się do protokołu obrad Walnego Zgromadzenia.

## § 11

1. Rada Nadzorcza działa w oparciu o uchwalony przez siebie regulamin, który szczegółowo określa tryb pracy Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w razie potrzeby, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Posiedzenia Rady Nadzorczej



zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej w formie pisemnej, podając proponowany porządek obrad. Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być rozesłane wszystkim członkom Rady skutecznie co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienia mogą być rosyłane pocztą elektroniczną (jeżeli członek Rady wyraził na to uprzednio zgodę na piśmie) na adresy wskazane Przewodniczącemu Rady przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności lub utrudnionego kontaktu z nim, Wiceprzewodniczący, zwołuje posiedzenie w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku, na dzień przypadający nie później niż dwadzieścia jeden dni od upływu tego dwutygodniowego terminu. Jeżeli Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej nie zwołają posiedzenia, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie, podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.

3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności przynajmniej połowy członków Rady. W razie równości głosów przeważa głos Przewodniczącego Rady.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się odbyć bez formalnego zwołania, jeśli wszyscy jej członkowie wyrażą na to zgodę najpóźniej w dniu posiedzenia i potwierdzą to pismem lub złożą podpisy na liście obecności. Uchwały w przedmiocie nie objętym porządkiem obrad podjąć nie można, chyba że na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady i nikt z obecnych nie zgłosi w tej sprawie sprzeciwu.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem art. 388 § 2 i 4 Kodeksu spółek handlowych.
6. Z zastrzeżeniem art. 388 § 4 Kodeksu spółek handlowych Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (środków telekomunikacyjnych – telefon, telekonferencja, poczta elektroniczna, itp. środki techniczne). Uchwała jest ważna jeżeli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

## § 12

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy, oprócz innych spraw wskazanych w kodeksie spółek handlowych oraz niniejszym Statucie:
  - a) dokonywanie oceny sprawozdań finansowych Spółki, sprawozdania





Zarządu z działalności Spółki oraz jego wniosków o podziale zysku albo o pokryciu straty, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznych sprawozdań z wyników tych ocen,

- b) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieszanie ich w czynnościach,
- c) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu,
- d) wyrażanie zgody na inne niż z tytułu wynagrodzenia za pracę świadczenia przez Spółkę na rzecz członków Zarządu,
- e) zatwierdzanie regulaminu Zarządu i regulaminu organizacyjnego,
- f) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółki w innych sprawach dotyczących świadczenia pracy na rzecz Spółki przez członka Zarządu; w takich przypadkach Spółkę reprezentuje Przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny członek Rady Nadzorczej upoważniony do tego uchwałą Rady – w tym samym trybie składane są oświadczenia woli Spółki wynikające z wykonywania bądź dotyczące rozwiązania takich umów,
- g) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki,
- h) zatwierdzanie rocznych planów finansowych Spółki,
- i) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, o ile łączna wartość takiego rozporządzenia przekroczy 30% kapitałów własnych Spółki ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki,
- j) rozpatrzenie i opiniowanie wniosków lub spraw wymagających uchwał Walnego Zgromadzenia,
- k) określenie sposobu wykonywania prawa głosu we władzach spółek, w których Spółka posiada akcje bądź udziały, w sprawach dotyczących:
  - i) zmiany statutu lub umowy spółki
  - ii) podwyższenia lub obniżenia kapitału spółki
  - iii) połączenia, przekształcenia, rozwiązania lub likwidacji spółki
  - iv) zbycia akcji lub udziałów spółki
  - v) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa spółki, ustanowienia na nim prawa użytkowania bądź zbycia nieruchomości spółki
  - vi) polityki dywidendowej dotyczącej tych spółek oraz jej wdrażania w poszczególnych latach obrotowych
- l) ustalenie jednolitego tekstu zmienionego statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w



uchwale Walnego Zgromadzenia,

m) wyrażanie zgody na :

- i) zawarcie przez Spółkę istotnej (znaczącej) umowy z podmiotami powiązanymi ze Spółką w rozumieniu rozporządzenia Ministra Finansów wydanego na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539 z późn. zm.) - od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym i tak długo jak akcje Spółki pozostawać będą w obrocie na rynku regulowanym, oraz z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 lit. f). Wyrażenie zgody nie jest wymagane w odniesieniu do transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy. Zgoda na transakcje zawierane z podmiotem dominującym wobec Spółki mające charakter transakcji typowych, zawieranych na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez Spółkę, może być wyrażona zbiorczo dla danego rodzaju transakcji w ramach danego roku obrotowego bez konieczności podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oddzielnie dla każdej takiej transakcji;
- ii) zawieranie umów długoterminowych rodzących zobowiązania Spółki w okresie dłuższym niż jeden rok, których wartość przekracza jednorazowo równowartość 20 % stanu kapitałów własnych wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki i które nie są objęte planem finansowym Spółki zatwierdzonym przez Radę;
- iii) zaciąganie przez Spółkę kredytów, pożyczek i dokonywanie innych czynności prawnych służących pozyskaniu finansowania dłużnego, jeśli łączna wartość takiej operacji przekracza jednorazowo 20 %, lub łącznie w ciągu roku obrotowego 50 % kapitałów własnych Spółki wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki;
- iv) zakup, sprzedaż, wynajem, zamianę, zastaw, ustanowienie hipoteki na majątku Spółki, jeśli łączna wartość takiego rozporządzenia przekroczy 30 % kapitałów własnych Spółki wg ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki;
- v) zawiązywanie przez Spółkę innej spółki, objęcie lub nabycie oraz zbycie akcji bądź udziałów w innych spółkach, za wyjątkiem przypadków, gdy objęcie lub nabycie następuje w zamian za



- wierzytelności Spółki w ramach postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu bądź postępowania egzekucyjnego,
- n) od momentu wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym: (i) sporządzanie i przedstawianie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki.
3. W sprawach dotyczących go osobiście bądź majątkowo członek Rady Nadzorczej nie może głosować.

### **§ 13**

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

### **§ 14**

1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a także mogą się odbywać w Warszawie, zgodnie z treścią ogłoszeń o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może odbywać się jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd i powinno się ono odbyć w ciągu sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd Spółki w miarę potrzeb z własnej inicjatywy, na wniosek Rady Nadzorczej lub Akcjonariuszy w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych.
5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia winno nastąpić w





- terminie 14 dni od daty zgłoszenia wniosku przez uprawniony podmiot.
6. W przypadkach wskazanych w Kodeksie spółek handlowych, Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy w terminach umożliwiających Zarządowi dochowanie obowiązków wynikających z przepisów prawa.
  7. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników.
  8. Akcjonariusze zwołujący Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych lub na podstawie postanowienia sądu rejestrowego wydanego na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych mają obowiązek poinformowania Spółki, bez zbędnej zwłoki, o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
  9. W przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przez Akcjonariuszy na podstawie art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych lub na podstawie postanowienia sądu rejestrowego wydanego w trybie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych, Zarząd ma obowiązek niezwłocznie dokonać czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzaniem Walnego Zgromadzenia.
  10. W przypadku zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w sposób, o którym mowa w ustępie 9 powyżej Zarząd ma obowiązek podjąć wszelkie działania niezbędne do prawidłowego zorganizowania i przeprowadzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym przez Akcjonariuszy zwołujących Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

## § 15

1. Walne Zgromadzenie uchwała swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad.
2. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, który otwiera i prowadzi Walne Zgromadzenie, wskazuje na piśmie Zarząd. W przypadku, gdy Zarząd nie wskaże Przewodniczącego przed wyznaczoną godziną rozpoczęcia obrad otwiera je Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera prezes Zarządu, albo - w ostatniej kolejności - Akcjonariusz lub osoba reprezentująca Akcjonariusza posiadającego najwyższy procent akcji w kapitale zakładowym Spółki, który jest obecny na Walnym Zgromadzeniu.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej odpowiednio w składach umożliwiających



udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia.

#### § 16

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności podejmowanie uchwał w sprawach:
  - a) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy,
  - b) o podziale zysku albo o pokryciu straty,
  - c) udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
  - d) tworzenia i znoszenia kapitałów rezerwowych, funduszy specjalnych oraz określenie ich przeznaczenia,
  - e) postanowień dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
  - f) powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej Spółki,
  - g) powołania i odwołania likwidatorów,
  - h) ustalenia wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej Spółki,
  - i) uchwalenia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - j) wprowadzenia akcji Spółki do zorganizowanego systemu obrotu papierami wartościowymi.
2. Oprócz spraw wymienionych w ust.1 uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają inne sprawy określone w przepisach prawa i niniejszym Statucie.
3. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości przez Spółkę nie wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

#### § 17

1. Spółka tworzy kapitał zapasowy na pokrycie strat bilansowych. Do kapitału zapasowego przelewa się co najmniej 8 % (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego.
2. Walne Zgromadzenie może postanowić o utworzeniu innych kapitałów na pokrycie szczególnych strat lub wydatków (kapitały rezerwowe).



3. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych określa Walne Zgromadzenie.
4. Walne Zgromadzenie może wyłączyć osiągnięty przez Spółkę zysk od podziału i przeznaczyć go na kapitał zapasowy, kapitał rezerwowy lub inne fundusze celowe lub też inny dopuszczalny cel.
5. Walne Zgromadzenie jest upoważnione do określenia dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz dnia wypłaty dywidendy, z uwzględnieniem art. 348 § 2 do 4 Kodeksu spółek handlowych.
6. Zarząd jest upoważniony za zgodą Rady Nadzorczej do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

#### **§ 18**

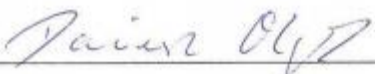
1. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się z dniem 31 grudnia 2011 roku.
2. Spółka zobowiązana jest udostępnić Akcjonariuszom najpóźniej 15 dni przed terminem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia roczne sprawozdanie finansowe Spółki, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki, opinię wraz z raportem biegłego rewidenta oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej zawierające wyniki oceny sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki. Wymienione dokumenty zostaną udostępnione Akcjonariuszom w siedzibie Spółki – wydanie Akcjonariuszowi odpisów powyższych dokumentów odbywa się na jego żądanie za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

#### **§ 19**

Założycielem Spółki jest Dariusz Olczyk.

#### **§ 20**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa obowiązujące w tym zakresie.

  
Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej



## 16. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

### 16.1 Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji

**UCHWAŁA NR 1/11/2019**  
**Z DNIA 12 LISTOPADA 2019 ROKU**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE USTANOWIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI**

§ 1.

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) niniejszym postanawia ustanowić program emisji obligacji emitowanych przez Spółkę („Program”) o następujących parametrach:

- a) W ramach Programu Spółka wyemituje, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000,00 (słownie: sto milionów) złotych.
- b) Obligacje w ramach Programu będą obligacjami odsetkowymi, na okaziciela.
- c) Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie.
- d) Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31 grudnia 2020 roku.
- e) Realizacja Programu możliwa będzie po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki.
- f) Obligacje w ramach Programu mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

Szczegółowe warunki emisji obligacji, które emitowane będą w ramach Programu, określone zostaną w osobnych uchwałach Zarządu Spółki dotyczących poszczególnych serii obligacji oraz w dokumentach stanowiących Warunki Emisji Obligacji.

§ 3.

Zarząd Spółki zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Bartosz Kuźniar  
Prezes Zarządu Spółki



Tomasz Dotkuś  
Wiceprezes Zarządu Spółki

## 16.2 Uchwała Rady Nadzorczej Emitenta w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji

Wrocław, dnia 12 listopada 2019 roku

### **PROTOKÓŁ z głosowania Rady Nadzorczej Spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu**

W dniu 12 listopada 2019 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101 we Wrocławiu, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000392828 (dalej jako: **Spółka**) Dariusz Olczyk na podstawie art. 388 Kodeksu spółek handlowych, § 11 ust. 6 Statutu Spółki oraz § 6 ust. 2 pkt 4 i ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej zarządził głosowanie przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w postaci poczty elektronicznej w sprawie podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwał:

- 1) *Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji.*

Zawiadomienie o głosowaniu wraz z załączonymi do niego materiałami dotyczącymi analizowanego zagadnienia oraz projektem uchwały zostało przesłane wszystkim członkom Rady tj. Janowi Olczyk, Arkadiuszowi Król, Emilii Sawickiej oraz Bartoszowi Krzesiakowi.

Głosowanie zostało przeprowadzone prawidłowo. W głosowaniu wzięli udział następujący członkowie Rady Nadzorczej:

- a) Dariusz Olczyk – głosowanie poprzez podpisanie poniższego Protokołu,
- b) Jan Olczyk – głosowanie za pomocą poczty elektronicznej,
- c) Arkadiusz Król – głosowanie za pomocą poczty elektronicznej,
- d) Emilia Sawicka – głosowanie za pomocą poczty elektronicznej,
- e) Bartosz Krzesiak – głosowanie za pomocą poczty elektronicznej.

Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 1/11/2019 w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z ustanowieniem programu emisji obligacji, w brzmieniu poniższym, została przyjęta jednogłośnie przez Radę Nadzorczą Spółki:

**Uchwała nr 1/11/2019  
Rady Nadzorczej spółki  
pod firmą Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu  
z dnia 12 listopada 2019 r.  
w sprawie wyrażenia zgody na zaciąganie zobowiązań w związku z  
ustanowieniem programu emisji obligacji**



**§ 1.**

Rada Nadzorcza spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie paragrafu 12 ust. 2 pkt m) ppkt ii) oraz iii) Statutu Spółki, oraz w związku z ustanowieniem uchwałą nr 1/11/2019 z dnia 12 listopada 2019 roku przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji przez Spółkę („Program”), postanawia wyrazić zgodę na:

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

**§ 2.**

Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

**§ 3.**

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

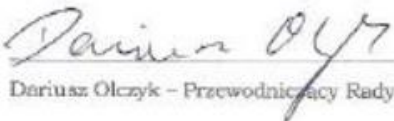
- a) określenia maksymalnych wartości nominalnych poszczególnych serii obligacji w ramach Programu,
- b) określenia warunków i sposobu oprocentowania obligacji w ramach Programu,
- c) ustalenia terminu wykupu obligacji w ramach Programu
- d) ustalenia i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji dla poszczególnych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

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


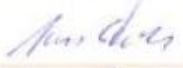
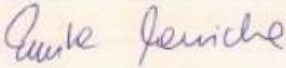
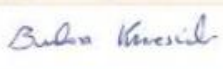
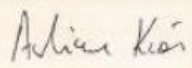
Wobec wyczerpania porządku obrad, Przewodniczący Rady Nadzorczej zakończył głosowanie.

**Podpis Przewodniczącego RN:**



Dariusz Olczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Podpisy Członków RN:**

CZŁONEK RADY NADZORCZEJ	PODPIS
Dariusz Olczyk	
Jan Olczyk	
Emila Sawicka	
Bartosz Krzesiak	
Arkadiusz Król	

## 16.3 Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii G

**UCHWAŁA NR 1/10/2020**  
**Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU**  
**ZARZĄDU SPÓŁKI**  
**LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA**  
**W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI SERII G**

§ 1.

Zarząd spółki Lokum Deweloper Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Emitent” lub „Spółka”) działając na podstawie Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1208 z późniejszymi zmianami – „Ustawa o Obligacjach”) oraz w związku z Uchwałą Zarządu nr 1/11/2019 z dnia 12 listopada 2019 roku w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji, a także w związku Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/11/2019 z dnia 12 listopada 2019 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w związku ze ustanowieniem programu emisji obligacji, niniejszym postanawia wyemitować obligacje serii G („Obligacje”) o następujących parametrach:

- a) Spółka wyemituje nie więcej niż 35.000 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN.
- b) Obligacje będą obligacjami odsetkowymi, na okaziciela.
- c) Wykup Obligacji nastąpi w terminie nieprzekraczającym 23 października 2023 roku.
- d) Emitent postanawia nie określać progu emisji.
- e) Obligacje nie będą zabezpieczone.
- f) Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach.
- g) Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

§ 2.

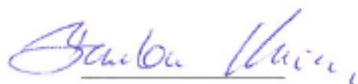
Szczegółowe warunki emisji Obligacji określone zostały w dokumencie Warunki Emisji Obligacji, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Zarząd Spółki zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu wykonanie postanowień niniejszej uchwały.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu



Tomasz Dotkuś – Wiceprezes Zarządu



## 17. Dokument określający Warunki Emisji Obligacji

### WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G LOKUM DEWELOPER SPÓŁKA AKCYJNA

Niniejszy dokument określa warunki emisji („**Warunki Emisji Obligacji**”) nie więcej niż 35.000 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy), nieposiadających formy dokumentu, odsetkowych obligacji na okaziciela serii G („**Obligacje**”) emitowanych przez **Lokum Deweloper Spółka Akcyjna** z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Krawieckiej 1 lok. 101, 50-148 Wrocław („**Siedziba**”), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000392828, NIP: 8992725235, REGON: 021677137 („**Emitent**” lub „**Spółka**”).

**Warunki Emisji Obligacji określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy oraz stanowią jedyny prawnie wiążący dokument zawierający informacje o Obligacjach.**

#### 1. Podstawowe dane Obligacji

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

<b>Seria:</b>	G
<b>Maksymalna łączna liczba Obligacji:</b>	35.000 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy)
<b>Wartość nominalna jednej Obligacji:</b>	1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
<b>Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji:</b>	35.000.000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN
<b>Dzień Emisji:</b>	oznacza dzień 23 października 2020 roku
<b>Dzień Wykupu:</b>	oznacza dzień, w którym Obligacje podlegać będą wykupowi, określony na dzień 23 października 2023 roku
<b>Dni Płatności Odsetek:</b>	23 kwietnia 2021 roku, 23 października 2021 roku, 23 kwietnia 2022 roku, 23 października 2022 roku, 23 kwietnia 2023 roku, 23 października 2023 roku

#### 2. Definicje

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu posiadają znaczenie przypisane im poniżej:

- 1) **Agent Emisji** - oznacza Dom Maklerski Navigator Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000274307, z którą Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji agenta emisji zgodnie z art. 7a ust. 2 oraz ust. 10 Ustawy o Obrocie,
- 2) **Akcjonariusz** – oznacza Halit S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu,
- 3) **ASO Catalyst** – oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW,
- 4) **Cel Emisji** – oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach,



- 5) **Depozyt** – oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW,
- 6) **Dzień Emisji** – oznacza dzień, w którym powstają prawa z Obligacji zgodnie z przepisami art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie,
- 7) **Dzień Przedterminowego Wykupu** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- 8) **Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza dzień wypłaty świadczenia wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- 9) **Dzień Roboczy** – oznacza każdy dzień z wyjątkiem sobót, niedziel i innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji Obligacji,
- 10) **Dzień Ustalenia Praw** – oznacza szósty Dzień Roboczy przed płatnością danego ze świadczeń wynikających z Obligacji, a w przypadku zmiany Regulacji KDPW inny najpóźniejszy dzień określony zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW, w którym może zostać określony stan posiadania Obligacji przez Obligatariuszy, w celu ustalenia osób uprawnionych do otrzymania danego świadczenia z Obligacji, jeżeli zgodnie z obowiązującymi w danym czasie Regulacjami KDPW dniem takim nie będzie mógł być szósty Dzień Roboczy przed dniem wypłaty danego świadczenia z Obligacji, przy czym w przypadku:
  - a. złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia Zawiadomienia o Wymagalności;
  - b. otwarcia likwidacji Emitenta - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta;
  - c. 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 - za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 11) **Dzień Ustalenia Wysokości Kuponu** – oznacza siódmy Dzień Roboczy przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego, dla którego zostanie ustalona wysokość Kuponu,
- 12) **Ewidencja** – oznacza ewidencję osób uprawnionych z papierów wartościowych tworzoną przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a ust. 8 Ustawy o Obrocie oraz prowadzoną przez Agenta Emisji do chwili zarejestrowania Obligacji w Depozycie,
- 13) **GPW** – oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następcę prawnego,
- 14) **Grupa Emitenta** – oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta,
- 15) **Kapitał Własny** – oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego wykazywanego w Sprawozdaniu Finansowym Emitenta,
- 16) **KDPW** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. lub jej następcę prawnego,
- 17) **KRS** – Krajowy Rejestr Sądowy,
- 18) **Kupon** – oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji, obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji Obligacji,
- 19) **Marża** – oznacza 4,50 % (słownie: cztery i pięćdziesiąt setnych procenta) w skali roku, chyba że ulegnie zmianie zgodnie z postanowieniami pkt 7.3 Warunków Emisji
- 20) **Oferujący** – oznacza Dom Maklerski Navigator Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000274307,
- 21) **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 lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Ewidencji,
- 22) **Okres Odsetkowy** – oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (łącznie z tym dniem) i każdy następny okres rozpoczynający się w

- ostatnim dniu poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończący się w Dniu Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),
- 23) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta** – oznacza prawo Emitenta do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji,
- 24) **Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza** – oznacza prawo Obligatariusza do żądania przedterminowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt 12 Warunków Emisji,
- 25) **Postępowanie Restrukturyzacyjne** – postępowanie restrukturyzacyjne, o którym mowa w Ustawie Prawo Restrukturyzacyjne,
- 26) **Rachunek** – oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji,
- 27) **Rachunek Papierów Wartościowych** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie,
- 28) **Rachunek Zbiorczy** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie,
- 29) **Regulacje KDPW** – akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW,
- 30) **Rejestr Sponsora Emisji** - oznacza w rozumieniu Regulacji KDPW, prowadzony przez Agenta Emisji rejestr pierwotnych nabywców Obligacji, zawierający zapisy, o których mowa w art. 4 ust. 2 w zw. z art. 7a ust. 9 Ustawy o Obrocie w odniesieniu do Subskrybentów, którym zostały przydzielone Obligacje,
- 31) **Rozporządzenie 2017/1129** - 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,
- 32) **Rynek Zorganizowany** – jakiegokolwiek rynek, na którym prowadzony jest obrót zorganizowany w rozumieniu Ustawy o Obrocie,
- 33) **Sprawozdania Finansowe** – sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta lub skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta, przy czym jeśli Emitent sporządza zarówno jednostkowe jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, za Sprawozdania Finansowe uznaje się skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Emitenta. Jeżeli niniejszy dokument nie stanowi inaczej jakiegokolwiek parametry finansowe (np. Wskaźnik Dźwigni Finansowej Serii G) odnoszą się do wartości wynikających ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Emitenta.,
- 34) **Stawka Referencyjna** – oznacza stopę procentową WIBOR dla depozytów w PLN o długości 6 miesięcy ustalaną zgodnie z postanowieniami pkt 7.2 Warunków Emisji,
- 35) **Strona internetowa Emitenta** – strona internetowa <http://lokum-deweloper.pl> lub każda inna, która ją zastąpi,
- 36) **Subskrybent** – oznacza podmiot, któremu Emitent przydzielił Obligacje,
- 37) **Uchwała o Emisji Obligacji** – oznacza Uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/10/2020 z dnia 16 października 2020 r. w sprawie emisji obligacji serii G,
- 38) **Ustawa o Obligacjach** – oznacza Ustawę z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. 2020 poz. 1208 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 39) **Ustawa o Obrocie** – oznacza Ustawę z dnia 29 lipa 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. 2020 poz. 89 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 40) **Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy** – oznacza Ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2019 poz. 1805 t.j. z późniejszymi zmianami)

- 41) **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 (Dz.U. 2019 poz. 623 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 42) **Ustawa o Prawie Upadłościowym** – oznacza Ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U. 2020 poz. 1228 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 43) **Ustawa Prawo Restrukturyzacyjne** – oznacza Ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. 2020 poz. 814 t.j. z późniejszymi zmianami),
- 44) **Wskaźnik Dźwigni Finansowej Serii G** – oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitału Własnego
- 45) **Zadłużenie Finansowe** – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli,
- 46) **Zadłużenie Finansowe Netto** – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

### 3. Podstawa prawna emisji, tryb oferowania oraz ewidencja Obligacji

- 3.1 Obligacje emitowane są zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach na podstawie Uchwały o Emisji Obligacji.
- 3.2 Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.
- 3.3 Obligacje będą oferowane w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz zgodnie z art. 1 ust 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129. Na podstawie art. 1 ust. 6 Rozporządzenia 2017/1129 wyłączenia z obowiązku publikowania prospektu emisyjnego określone w ww. jednostkach redakcyjnych, tj. art. 1 ust. 4 lit. a) oraz lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 mogą być stosowane łącznie. Przeprowadzenie oferty nie wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego, o których mowa w Ustawie o Ofercie.
- 3.4 Obligacje są obligacjami na okaziciela.
- 3.5 Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.
- 3.6 Obligacje nie posiadają formy dokumentu zgodnie z art. 8 Ustawy o Obligacjach. Prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i będą przysługiwały osobom wskazanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji do chwili zarejestrowania Obligacji w Depozycie.
- 3.7 Obligacje zostaną zarejestrowane w Depozycie. Obligacje zostaną zapisane w Rejestrze Sponsora Emisji, a następnie, na żądanie Obligatariuszy - na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych.
- 3.7 W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy zapisami niniejszych Warunków Emisji Obligacji, a obowiązującymi Regulacjami KDPW, wiążący charakter będą miały odpowiednie Regulacje KDPW.
- 3.8 Formularz Przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożony w postaci elektronicznej zgodnie z art. 42 Ustawy o Obligacjach.



#### 4 Cel Emisji

##### 4.1 Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na:

- 4.1.1. Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta.

#### 5 Świadczenia z Obligacji

Emitent zobowiązuje się spełniać na rzecz Obligatariuszy świadczenia w wysokości i terminach określonych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji.

#### 6 Przenoszenie praw z Obligacji

- 6.1 Zbywalność Obligacji nie podlega ograniczeniom.
- 6.2 Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW oraz regulacjami podmiotów prowadzących Rachunki lub Ewidencję.
- 6.3 Pod warunkiem dojścia emisji Obligacji do skutku Emitent podejmie czynności mające na celu wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.
- 6.4 Po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst obrót Obligacjami będzie odbywał się zgodnie z przepisami prawa oraz regulacjami obowiązującymi w ramach ASO Catalyst.

#### 7 Oprocentowanie Obligacji

- 7.1 Obligacje są oprocentowane. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Kupon naliczany jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego i wypłacany będzie w każdym Dniu Płatności Odsetek.
- 7.2 Obligatariuszom wypłacany będzie Kupon w zmiennej wysokości, stały w danym Okresie Odsetkowym. Wysokość Kuponu obliczana będzie na podstawie rzeczywistej liczby dni w danym Okresie odsetkowym i przy założeniu 365 dni w roku. Wysokość Kuponu dla jednej Obligacji dla danego Okresu Odsetkowego, będzie ustalana każdorazowo w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu zgodnie z poniższym wzorem (wysokość Kuponu zaokrąglana jest do drugiego miejsca po przecinku, przy czym 0,005 lub więcej zaokrągla się w górę):

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

- 7.2.1 Stawka Referencyjna ustalana będzie dla każdego Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu.
- 7.2.2 Stawka Referencyjna ustalana będzie przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, podmiot pełniący rolę Administratora Stawki Referencyjnej, zgodnie z Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR dostępnym na stronie internetowej [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub każdym następnym, który go zastąpi lub zmieni. Stopa WIBOR jest ustalana o godzinie 11:00 z uwzględnieniem odstępstw wskazanych w ww. regulaminie i jest publikowany na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) w terminach podanych przez Administratora Stawki Referencyjnej. W przypadku, gdy GPW Benchmark S.A. nie udostępni Stawki Referencyjnej w Dniu Ustalenia Stopy Procentowej, Stawka Referencyjna będzie równa stopie procentowej WIBOR, dla depozytów w PLN o długości 6 miesięcy, podanej przez inny podmiot będący administratorem w odniesieniu do tej stawki referencyjnej (w rozumieniu Rozporządzenia 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 funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014).

7.2.3 W przypadku, gdy Stawka Referencyjna nie może być ustalona w Dniu Ustalenia Wysokości Kuponu, Stawka Referencyjna zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stawki Referencyjnej.

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

Wartość Wskaźnika Dźwigni Finansowej Serii G (dalej „W”)	Marża
$W \leq 0,80$	4,50 % w skali roku
$0,80 < W \leq 1,0$	4,75 % w skali roku
$W > 1,0$	5,00 % w skali roku

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

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

7.5 Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek zostały podsumowane w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy Dzień Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw dla danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień Okresu Odsetkowego/Dzień Płatności Odsetek
1	2020-10-23	2021-04-15	2021-04-23
2	2021-04-23	2021-10-15	2021-10-23
3	2021-10-23	2022-04-14	2022-04-23
4	2022-04-23	2022-10-14	2022-10-23
5	2022-10-23	2023-04-14	2023-04-23
6	2023-04-23	2023-10-13	2023-10-23

## 8 Wykup Obligacji

- 8.1 Z zastrzeżeniem pkt 8.2 wykup Obligacji zostanie przeprowadzony w Dniu Wykupu poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty w wysokości równej Wartości nominalnej jednej Obligacji za każdą Obligację.
- 8.2 Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z zapisami pkt 12-13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
  - 8.2.1 na żądanie Obligatariusza na zasadach określonych w pkt 12 lub
  - 8.2.2 w wykonaniu uprawnienia Emitenta do żądania wcześniejszego wykupu, o którym mowa w pkt 13.
- 8.3 Niezależnie od postanowień powyższych: w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 8.3.2. 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, nie posiada uprawnień do ich emitowania

## **9 Płatności z Obligacji**

- 9.1 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą na rzecz Obligatariuszy zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 9.2 Jeżeli dzień płatności z tytułu Obligacji przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym, płatność na rzecz Obligatariuszy nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu. W takim przypadku Obligatariuszom nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie w dokonaniu płatności.
- 9.3 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzeczy Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 9.4 W przypadku przekazania przez Emitenta środków pieniężnych niewystarczających na pełne pokrycie płatności z tytułu Obligacji, Emitent doloży należytej staranności, aby każdy Obligatariusz otrzymał proporcjonalną część przekazanej kwoty.
- 9.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba, że takie potrącenia będą wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

## **10 Opodatkowanie**

- 10.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji oraz dokonanie takiego potrącenia lub podatku wymagane jest przepisami prawa.
- 10.2 Emitent nie będzie płacił kwot wyrównujących pobrane podatki lub należności publicznoprawne, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku lub innej należności prawnej.
- 10.3 Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa lub Regulacjami KDPW.

## **11 Zobowiązania Emitenta**

- 11.1 Zobowiązania z Obligacji stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z



zastrzeżeniem wyjątków wynikających z obowiązujących przepisów prawa polskiego), równe pod względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niezabezpieczonych i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta oraz podlegają zaspokojeniu w takich samych proporcjach, jak te zobowiązania.

- 11.2 Od Dnia Emisji do momentu ostatecznej spłaty wszystkich świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji Emitent zobowiązuje się do:

**11.2.1 Przeznaczenie środków z emisji Obligacji zgodnie z Celem Emisji**

Emitent zobowiązuje się do przeznaczenia środków netto uzyskanych z emisji Obligacji, tj. po uwzględnieniu wszystkich kosztów i opłat związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zgodnie z Celem Emisji Obligacji.

**11.2.2 Zobowiązanie do terminowego regulowania Zadłużenia Finansowego**

Emitent zobowiązuje się do terminowego, zgodnego z harmonogramem, regulowania jakichkolwiek zobowiązań z tytułu Zadłużenia Finansowego.

**11.2.3 Wypłata dywidendy**

Emitent zobowiązuje się, że dywidenda wypłacona za dany rok obrotowy nie przekroczy 50 % skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda.

**11.2.4 Udzielanie pożyczek**

Emitent oraz podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta zobowiązują się do nieudzielania pożyczek podmiotom nienależącym do Grupy Emitenta, a także do nienabywania czy posiadania obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty nienależące do Grupy Emitenta w łącznej wartości przekraczającej 5.000.000,00 (słownie: pięć milionów) PLN.

**11.2.5 Zbywanie aktywów**

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta zobowiązuje się do niezbywania, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, jakiegokolwiek części swoich aktywów, chyba że sprzedaż przeprowadzona zostanie na warunkach rynkowych albo jej łączna wartość w roku obrotowym nie przekroczy 1.000.000,00 (słownie: jeden milion) PLN.

**11.2.6 Obowiązki informacyjne**

Emitent zobowiązuje się do przekazywania Obligatariuszom w trybie zgodnym z pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji:

- a) rocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta w terminie 6 miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,
- b) półrocznych Sprawozdań Finansowych Emitenta, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 3 miesięcy od zakończenia pierwszych 6 miesięcy danego roku obrotowego,
- c) kwartalnych Sprawozdań Finansowych Emitenta za pierwszy i trzeci kwartał roku obrotowego, składających się z co najmniej pełnego bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych, w terminie 2 miesięcy od zakończenia pierwszego oraz trzeciego kwartału roku obrotowego,
- d) wartości Wskaźnika Dźwigni Finansowej Serii G wraz ze Sprawozdaniami Finansowymi Emitenta wymienionymi w pkt 11.2.6 ppkt a) - c).

**11.2.7 Wskaźniki finansowe**

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

#### 11.2.8 Profil działalności

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

#### 11.2.9 Udzielanie poręczeń

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

### 12 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

#### 12.1.1 Naruszenie warunków Zadłużenia Finansowego

Jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Emitenta zostanie w sposób prawnie skuteczny postawione w stan wymagalności przed umownie uzgodnionym dniem wymagalności z powodu wystąpienia przypadku naruszenia warunków takiego Zadłużenia Finansowego i takie Zadłużenie Finansowe nie zostanie zapłacone niezwłocznie bądź w terminie wskazanym przez wierzyciela lub Emitent, lub jakiegokolwiek podmiot zależny Emitenta nie wykona zobowiązania do zapłaty jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji, lub zobowiązanie z jakiegokolwiek gwarancji lub poręczenia na zabezpieczenie Zadłużenia Finansowego osoby trzeciej nie zostanie wykonane w terminie jego wymagalności, przedłużonym o ewentualny okres karencji oraz po otrzymaniu wezwania do zapłaty, przy czym w odniesieniu do Emitenta i podmiotów zależnych Emitenta łączna wartość Zadłużenia Finansowego, w stosunku do których zaszło powyższe zdarzenie przekroczy jednorazowo 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN.

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

#### 12.1.2 Naruszenie zobowiązań związanych z obligacjami Emitenta

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

#### 12.1.3 Egzekucja

Dokonano jakiegokolwiek zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji w stosunku do składnika lub składników majątku Emitenta na łączną kwotę egzekwowaną przekraczającą 500.000,00 (słownie: pięćset tysięcy) PLN, chyba że Emitent podjął w przewidzianych przepisami terminach kroki prawne zmierzające do uchylenia zajęcia, zabezpieczenia sądowego lub egzekucji i spowodowało to skuteczne i prawomocne uchylenie ww. czynności.

#### 12.1.4 Zmiana kontroli

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

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

Wykluczenie przez organizatora ASO Catalyst jakichkolwiek obligacji Emitenta z obrotu w ramach ASO Catalyst (z wyłączeniem wykluczenia obligacji Emitenta na skutek dokonania wykupu lub przedterminowego wykupu obligacji).

#### 12.1.6 Niewypłacalność

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

#### 12.1.7 Ustanawianie obciążeń

Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie hipoteki, zajęcia lub zastawu jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub nieruchomości wobec której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, chyba że:

- a) obciążenie nieruchomości będzie stanowiło zabezpieczenie zobowiązania finansowego uzyskanego od banku finansującego na realizację projektu deweloperskiego na danej nieruchomości lub
- b) obciążenie nieruchomości będzie związane z zawarciem z klientem nabywającym lokal w budynku położonym na nieruchomości umowy przedwstępnej/deweloperskiej/sprzedaży i będzie stanowiło zabezpieczenie finansowania udzielanego nabywcy przez bank lub
- c) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta obciąży nabywaną nieruchomość na rzecz zbywcy w dniu zawarcia umowy nabycia prawa do niej (własności/użytkowania wieczystego) tytułem zabezpieczenia wierzytelności zbywcy o zapłatę całej ceny sprzedaży oraz obciążenie to zostanie zniesione niezwłocznie po uregulowaniu wszystkich zobowiązań pieniężnych wobec zbywcy danej nieruchomości przez Emitenta lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta lub
- d) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta był w posiadaniu danej nieruchomości przed Dniem Emisji lub
- e) Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta był w posiadaniu prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości przed Dniem Emisji.

#### 12.1.8 Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ramach ASO Catalyst

Nie dojdzie do wprowadzenia Obligacji przez organizatora ASO Catalyst do obrotu w ramach ASO Catalyst w terminie 90 dni od Dnia Emisji.

#### 12.1.9 Wycofanie akcji Emitenta z obrotu na GPW

Wszystkie akcje Emitenta, dopuszczone do obrotu na GPW na Dzień Emisji, zostaną prawomocnie wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

#### 12.1.10 Orzeczenia

Jedno lub więcej (w okresie 12 miesięcy) prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie co najmniej



10% wartości Kapitału Własnego wskazanego w ostatnim zatwierdzonym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta wyrażonych w PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie (przy zastosowaniu kursu średniego NBP obowiązującego na datę zdarzenia) zostanie wydane w stosunku do Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Emitenta a Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych w terminie wskazanym w orzeczeniu/decyzji lub wynikającym z uzgodnień z wierzycielem/organem administracji publicznej, co spowoduje lub będzie mogło spowodować istotną negatywną zmianę w działalności gospodarczej, majątku. Sytuacji finansowej Emitenta lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Emitenta.

- 12.2 Emitent zobowiązany jest do przekazywania informacji o wystąpieniu zdarzeń opisanych w pkt 12.1 oraz o wynikającym z tego dla Obligatariuszy prawie do przedterminowego wykupu Obligacji w trybie przewidzianym w pkt 15. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi również podstawę do żądania przedterminowego wykupu Obligacji posiadanych przez Obligatariusza.
- 12.3 W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia wymienionego w pkt 12.1, Obligatariusz jest uprawniony do dostarczenia Emitentowi oraz podmiotowi prowadzącemu Rachunek, na którym zdeponowane są Obligacje Obligatariusza, pisemnego zawiadomienia, w terminie określonym zgodnie z pkt 12.4, że posiadane przez niego Obligacje stają się natychmiast wymagalne i podlegają przedterminowemu wykupowi w kwocie określonej w pkt 12.6 („Zawiadomienie o Wymagalności”), a Emitent jest zobowiązany na żądanie Obligatariusza dokonać przedterminowego wykupu posiadanych przez danego Obligatariusza Obligacji zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.
- 12.4 Zawiadomienie o Wymagalności będzie skuteczne, jeżeli zostanie wysłane Emitentowi do 20 (słownie: dwudziestego) Dnia Roboczego po dniu przekazania informacji o wystąpieniu zdarzenia opisanego w pkt 12.1, a w przypadku nieprzekazania informacji zgodnie z pkt 12.2, Obligatariusze mają prawo do żądania przedterminowego wykupu Obligacji do Dnia Wykupu.
- 12.5 W przypadku złożenia przez Obligatariusza Zawiadomienia o Wymagalności w terminie określonym w pkt 12.4 Dzień Przedterminowego Wykupu Obligacji przypadnie 25 (słownie: dwudziestego piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania przez Emitenta Zawiadomienia o Wymagalności.
- 12.6 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza zostanie każdorazowo określona jako suma Wartości nominalnej jednej Obligacji oraz Kuponu liczonego od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 12.7 Po rejestracji Obligacji w Depozycie Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW. Powyższe zapisy dotyczące trybu i terminów składania Zawiadomienia o Wymagalności nie zwalniają Obligatariusza od składania odpowiednich oświadczeń oraz dokonywania odpowiednich czynności zgodnie z Regulacjami KDPW.

### 13 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 13.1 Emitent ma prawo dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na żądanie własne.
- 13.2 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w trybie przewidzianym w pkt 15 z wyprzedzeniem co najmniej 15 Dni Roboczych przed planowanym Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta. W zawiadomieniu o zamiarze wykonania Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent zobowiązany jest wskazać co najmniej:

- a) Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta;

- b) liczbę Obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi;
- c) Dzień Ustalenia Praw.

- 13.3 Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od Dnia Emisji.
- 13.4 Kwota na jedną Obligację w jakiej Obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zostanie każdorazowo określona jako Wartość nominalnej jednej Obligacji powiększonej o dodatkową premię opisaną w pkt 13.5. Dodatkowo Obligatariuszom wypłacony zostanie należny Kupon liczony od dnia stanowiącego pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia Przedterminowego Wykupu Obligacji (włącznie).
- 13.5 Obligatariuszom będzie przysługiwać dodatkowa premia za skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta uzależniona od numeru Okresu Odsetkowego, w którym wyznaczony zostanie Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta w wysokości określonej w poniższej tabeli:

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

- 13.6 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta realizowana będzie zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13.7 Emitent może skorzystać z prawa wynikającego z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta wielokrotnie.

#### 14 Zabezpieczenie Obligacji

- 14.1 Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

#### 15 Zawiadomienia

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



15.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Emitenta będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską na adres siedziby Emitenta wskazany w KRS oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia.

**16 Prawo właściwe**

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie spory związane z Obligacjami będą rozstrzygane przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Emitenta.

**17 Zmiany Warunków Emisji**

Emitent może bez zgody Obligatariuszy dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji jedynie w przypadkach wymienionych w art. 7 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

**18 Zgromadzenie Obligatariuszy**

Ustanawia się zgromadzenia obligatariuszy Obligacji. Zasady zwoływania i organizacji zgromadzenia obligatariuszy Obligacji, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy Obligacji określa Ustawa o Obligacjach.

**19 Przechowywanie informacji**

Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o obligacjach przekazywane będą przez Emitenta do Oferującego w terminie 5 (słownie: pięć) Dni Roboczych od dnia ich publikacji na Stronie Internetowej.

**Podpisy osób uprawnionych do zaciągania zobowiązań w imieniu Emitenta:**

**Wrocław, 16 października 2020 roku**



Bartosz Kuźniar – Prezes Zarządu



Tomasz Dotkuś – Wiceprezes Zarządu

**18. Definicje i objaśnienia skrótów**

<b>Nazwa, skrót</b>	<b>Definicja</b>
<b>Agent Emisji</b>	oznacza Dom Maklerski Navigator Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000274307, z którą Emitent zawarł w dniu 1 października 2020 roku umowę o pełnienie funkcji agenta emisji zgodnie z art. 7a ust. 2 oraz ust. 10 Ustawy o Obrocie
<b>ASO/Alternatywny System Obrotu/Catalyst</b>	Alternatywny System Obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2) Ustawy o Obrocie, organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Cel Emisji</b>	oznacza cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Obligacjach
<b>Emitent</b>	Lokum Deweloper S.A. z siedzibą we Wrocławiu
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następca prawny
<b>Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa</b>	oznacza Emitenta oraz podmioty zależne Emitenta
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>Nota Informacyjna</b>	Niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji Serii G do ASO Catalyst
<b>Obligacje</b>	35.000 (słownie: trzydzieści pięć tysięcy) obligacji niezabezpieczonych, odsetkowych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc) PLN każda
<b>Obligatariusz</b>	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 lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Rejestrze Sponsora Emisji lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Ewidencji
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 814 z późniejszymi zmianami)
<b>Prawo upadłościowe</b>	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1228 z późniejszymi zmianami)
<b>Regulacje KDPW</b>	akty prawne zatwierdzone przez KDPW regulujące sposób wykonywania czynności operacyjnych przez KDPW, w tym w szczególności: Regulamin KDPW oraz Szczegółowe Zasady Działania KDPW
<b>Regulamin ASO</b>	oznacza regulamin określający zasady działania w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez GPW
<b>Rozporządzenie MAR</b>	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
<b>Spółka Operacyjna</b>	Spółka w ramach Grupy Emitenta, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich

<b>Stawka referencyjna</b>	oznacza stopę procentową WIBOR dla depozytów w PLN o długości 6 miesięcy ustalaną zgodnie z postanowieniami pkt 7.2 Warunków Emisji obligacji serii G
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	oznacza Ustawę z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
<b>Ustawa o Obrocie</b>	oznacza Ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 89 z późniejszymi zmianami),
<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 (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 623 z późniejszymi zmianami),
<b>Warunki Emisji</b>	Dokument stanowiący warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach
<b>WZA</b>	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy