



# Emisja obligacji serii B art.Locum S.A.

*Warszawa, listopad 2024 r.*

*Reklama*

# Zastrzeżenia prawne

**INWESTOWANIE W OBLIGACJE WIĄŻE SIĘ Z RYZYKIEM UTRATY CZĘŚCI LUB CAŁOŚCI ZAINWESTOWANYCH ŚRODKÓW. OBLIGACJE NIE SĄ OBJĘTE GWARANCJĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO.**

NINIEJSZY MATERIAŁ MA CHARAKTER WYŁĄCZNIE PROMOCYJNY I REKLAMOWY, STANOWI INFORMACJĘ HANDLOWĄ W ROZUMIENIU USTAWY Z DNIA 18 LIPCA 2002 R. O ŚWIADCZENIU USŁUG DROGĄ ELEKTRONICZNĄ (T.J. DZ.U. Z 2022 R. POZ. 2244) I ZOSTAŁ SPORZĄDZONY PRZEZ MICHAEL / STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE („FIRMA INWESTYCYJNA”), ADRES: AL. JEROZOLIMSKIE 100, 00-807 WARSZAWA, ADRES E-MAIL: [OFERTY@MICHAELSTROM.PL](mailto:OFERTY@MICHAELSTROM.PL)

INFORMACJE ZAWARTE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI DOTYCZĄ OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI NA OKAZIATEL SERII B („OFERTA”, „OBLIGACJE”) EMITOWANYCH PRZEZ ART.LOCUM S.A. („EMITENT”).

W ZWIĄZKU Z OFERTĄ SPORZĄDZONE ZOSTAŁO MEMORANDUM INFORMACYJNE, O KTÓRYM MOWA W ART. 37B USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 ROKU O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH (T.J. DZ. U. Z 2024 R. poz. 620) („MEMORANDUM”). MEMORANDUM OPUBLIKOWANE ZOSTAŁO NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ POD ADRESEM [WWW.MICHAELSTROM.PL](http://WWW.MICHAELSTROM.PL)

OFEROWANIE OBLIGACJI ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM, KTÓRE JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O OBLIGACJACH, OFERCIE I EMITENCIE. MEMORANDUM NIE ZOSTAŁO ZATWIERDZONE PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO ANI ŻADEN INNY ORGAN. PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ, KAŻDY INWESTOR POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z TREŚCIĄ MEMORANDUM, A TAKŻE Z EWENTUALNYMI SUPLEMENTAMI LUB KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI DO MEMORANDUM, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ OPUBLIKOWANE W TEN SAM SPOSÓB CO MEMORANDUM.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKIKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKIKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII; (ii) JAKIKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKIKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI; OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE ZWIĄZANY JEST SZEREG CZYNNIKÓW RYZYKA. SZCZEGÓŁOWY OPIS PODSTAWOWYCH CZYNNIKÓW RYZYKA ZOSTAŁ ZAMIESZCZONY W MEMORANDUM INFORMACYJNYM. NINIEJSZY MATERIAŁ NIE STANOWI REKOMENDACJI ANI PORADY INWESTYCYJNEJ.

MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLERSKI



Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Opis czynników ryzyka związanych z Emitentem, Obligacjami i ofertą został zamieszczony w Memorandum Informacyjnym

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Spółki, jego sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Spółkę zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, tj. terminowej spłaty kapitału lub odsetek od Obligacji, a tym samym poniesieniem przez obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje. Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na datę Memorandum Informacyjnego przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Spółka jest narażona. Spółka może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Do głównych czynników ryzyka związanych z działalnością Grupy Emitenta zalicza się:

- **Ryzyko spadku cen mieszkań**

Decyzje podejmowane przez Grupę muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe.

- **Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali**

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy.

- **Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi**

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji.

Do głównych czynników ryzyka związanych z Obligacjami zalicza się:

- **Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokat bankowych ani nie są objęte systemami gwarantowania depozytów, co za tym idzie inwestowanie w nie niesie ryzyko utraty części lub całej zainwestowanej kwoty. Realizacja zobowiązań przez Emitenta, takich jak wykup obligacji i wypłata odsetek, może ulec opóźnieniu lub nawet nie być zrealizowana w przypadku pogorszenia się sytuacji finansowej Emitenta. Nadmierny wzrost zadłużenia lub istotne pogorszenie wyników finansowych Emitenta również może wpłynąć na jego zdolność do obsługi zobowiązań, co zwiększa ryzyko utraty inwestycji dla Obligatariuszy. Dodatkowo, egzekucja wobec Emitenta w celu zaspokojenia roszczeń z tytułu obligacji może być utrudniona lub ograniczona przez przepisy prawa lub orzeczenia sądu. W przypadku niewypłacalności Emitenta, jego zobowiązania, w tym te związane z obligacjami, mogą podlegać restrukturyzacji, co również zwiększa ryzyko utraty środków dla Obligatariuszy.

- **Ryzyko stopy procentowej**

Oprocentowanie obligacji zależy od zmian stopy bazowej, co może skutkować niższym dochodem niż oczekiwano oraz utrudnia przewidywanie stopnia reinwestycji. Dodatkowo, zgodnie z nowymi regulacjami, gdy wskaźnik referencyjny ulegnie zmianie lub przestanie być publikowany, Minister Finansów będzie mógł wyznaczyć zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego, co może wpłynąć na rentowność obligacji.

- **Ryzyko wcześniejszego wykupu**

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Pełny opis wyżej wymienionych ryzyk znajduje się w Memorandum Informacyjnym, który jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie oraz o Ofercie Obligacji. Wyżej wskazane ryzyka nie wyczerpują wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje, a w Memorandum Informacyjnym wskazane są także inne ryzyka. Ponadto dodatkowe informacje w zakresie ryzyka, jakie jest związane z inwestowaniem w instrumenty finansowe, są również zamieszczone na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej [michaelstrom.pl/](http://michaelstrom.pl/) kwestie prawne/regulacje/ pakiet informacyjny dla klientów.

# Agenda

1. Parametry emisji
2. Argumenty inwestycyjne
3. Informacje o Spółce
4. Akcjonariusze Emitenta
5. Projekty
6. Sprzedaż
7. Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta
8. Otoczenie rynkowe
9. Załączniki

# Parametry emisji serii B

<b>Emitent</b>	art.Locum S.A.
<b>Wartość Emisji</b>	Do 21 mln zł
<b>Okres do wykupu</b>	3 lata
<b>Oprocentowanie</b>	WIBOR3M + marża z przedziału 4,25%-4,65%
<b>Wypłata odsetek</b>	Co 3 miesiące
<b>Cel emisji</b>	Po odliczeniu kosztów emisji środki z emisji zostaną przeznaczone przez Emitenta na ogólne cele związane z działalnością deweloperską Grupy Emitenta
<b>Zabezpieczenia</b>	Obligacje nie będą zabezpieczone
<b>Wartość nominalna</b>	1 000 zł
<b>Cena emisyjna</b>	Równa wartości nominalnej
<b>Informacje dodatkowe</b>	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta dostępna zgodnie z Warunkami Emisji-
<b>Catalyst</b>	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO Catalyst.
<b>Termin subskrypcji</b>	Do 06.12.2024 r.
<b>Planowany termin przydziału i rozrachunku transakcji</b>	17.12.2024 r.

Wysoka wartość kapitałów własnych Grupy Emitenta oraz niewielki dług netto na 30.06.2024 r.

Doświadczeni akcjonariusze – w tym byli akcjonariusze i twórcy sukcesów spółki Archicom S.A.

Obecność Emitenta na rynku mieszkaniowym od 2000 r.

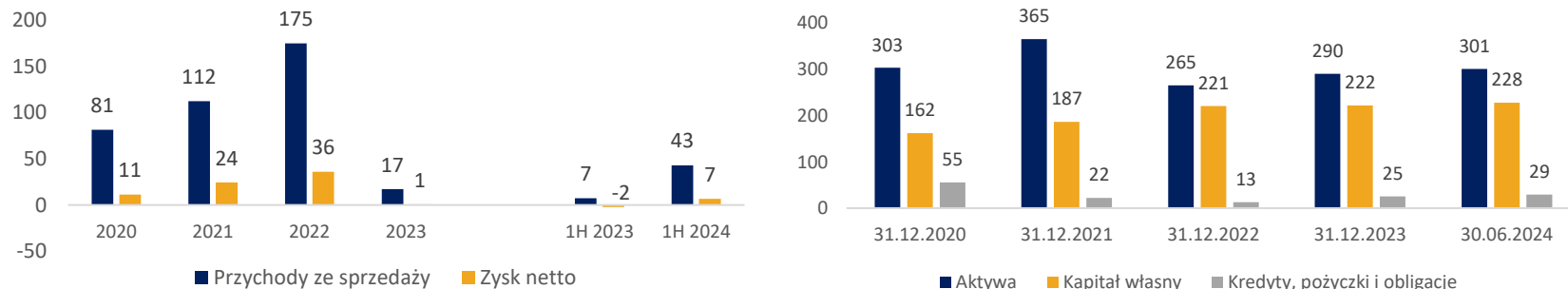
Bank ziemi z potencjałem wybudowania ok. 3,5 tys. lokali\*

*\* W tym 1 044 lokali w ramach projektu Karpacka, w którym Grupa posiada 66,3% udziałów.*

*Źródło: Emitent;*

- **Spółka art.Locum S.A. („Emitent”) powstała w 2000 roku** (pod nazwą BRE.locum) jako część grupy kapitałowej ówczesnego BRE Banku S.A. Spółka rozwinęła działalność mieszkaniową w największych miastach Polski, zaznaczając swoją obecność w Łodzi, Wrocławiu i Krakowie (od 2000 roku), Warszawie (od 2003 roku), Poznaniu (od 2006 roku) oraz Trójmieście (od 2012 roku).
- W 2017 roku, działając wówczas pod nazwą mLocum, Spółka opuściła grupę kapitałową mBanku, wchodząc w skład grupy kapitałowej Archicom, lidera rynku mieszkaniowego we Wrocławiu. **W 2021 roku**, w wyniku kolejnych zmian własnościowych, **jedynymi akcjonariuszami Spółki zostali byli akcjonariusze i twórcy sukcesów spółki Archicom - Dorota Jarodzka-Śródka i Rafał Jarodzki oraz Krzysztof Suskiewicz**, który nieprzerwanie od początku istnienia Emitenta pełni funkcję prezesa zarządu.
- Na przestrzeni wieloletniej działalności art.Locum **zrealizowało 46 inwestycji, przekazując Klientom ok. 5 900 lokali**.
- Grupa na 30.09.2024 r. **prowadziła budowę 4 projektów** w Łodzi i Poznaniu oraz była w posiadaniu **gruntów, które umożliwią wybudowanie w przyszłości ok. 3,5 tys. lokali** (w tym 1 tys. lokali w ramach projektu Karpacka, w którym Grupa posiada 66,3% udziałów) w Łodzi, Poznaniu, Krakowie, Gdańsku oraz Stegnie.
- Na 30.06.2024 r. **kapitały własne Grupy wyniosły 228 mln zł przy dźwigu netto wynoszącym ok. 1 mln zł**.

Wyniki finansowe Grupy (w mln zł)



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości



# Akcjonariusze Emitenta



**Dorota Jarodzka-Śródka**

Członek Rady Nadzorczej

39,995% akcji Emitenta



**Rafał Jarodzki**

Przewodniczący Rady Nadzorczej

39,995% akcji Emitenta



**Krzysztof Suskiewicz**

Prezes Zarządu

20,01% akcji Emitenta

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

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

# Projekty – lokalizacja



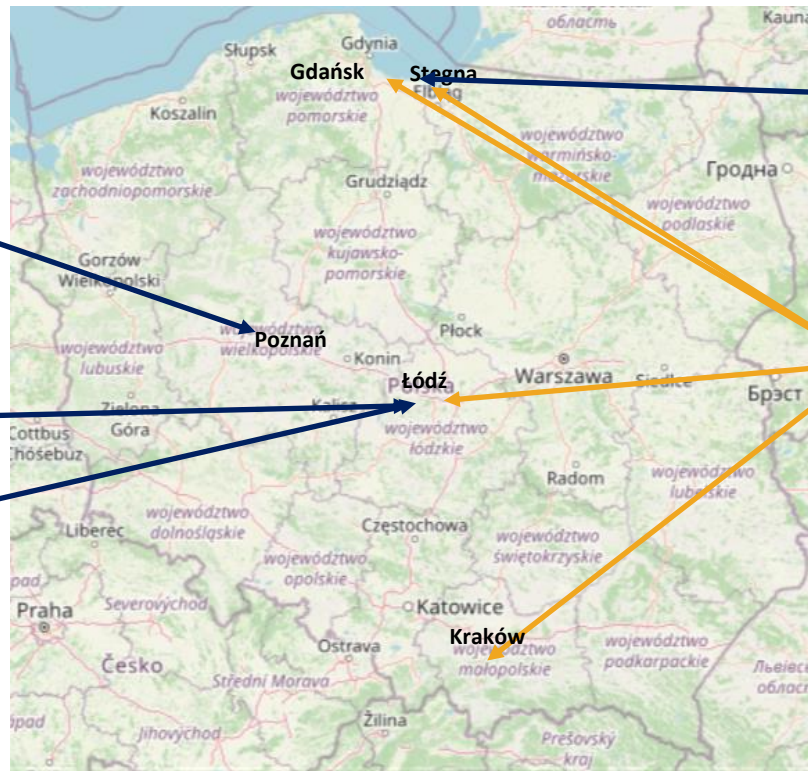
**Junique**

Poznań  
W trakcie budowy & planowane



**art.TEO**

**ATRIUM.**  
Łódź  
W trakcie budowy



**Stegna  
Park II**

Stegna  
Gotowe lokale w sprzedaży

Ponadto w banku ziemi Grupa posiada grunty pod inne projekty w Łodzi, Krakowie, Gdańsku i Stegnie.

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

# Projekty - harmonogram

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 30.09.2024	Rozpoczęcie budowy		Zakończenie budowy				2026				2027			
				2024		2025				2026				2027			
				4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
Stegna Park III (gotowy)	Stegna	120	33%														
Junique IA	Poznań	80	66%														
art.TEO II	Łódź	87	44%														
art.TEO III	Łódź	73	**														
Atrium	Łódź	168	0%*														
art.TEO IV	Łódź	73	**														
<b>Liczba lokali gotowych i w realizacji do zakończenia w latach</b>				<b>167</b>		<b>73</b>				<b>241</b>				<b>0</b>			
Junique IB	Poznań	147	-														
Hallera	Gdańsk	73	-														
art.TEO V	Łódź	67	-														
Mogilska I	Kraków	295	-														
Odnowiciela I	Łódź	162	-														
Karpacka I	Łódź	196	-														
Port Stegna I	Stegna	139	-														
<b>łącznie planowane do zakończenia w latach</b>				<b>0</b>		<b>73</b>				<b>287</b>				<b>792</b>			
<b>łącznie w realizacji oraz planowane do zakończenia w latach</b>				<b>167</b>		<b>73</b>				<b>528</b>				<b>792</b>			

\* Sprzedaż umowami deweloperskimi rozpoczęto w listopadzie 2024 r.

\*\* Sprzedaży jeszcze nie rozpoczęto

Źródło: Emitent

- Grupa w związku z obserwowanym od 2H2021 r. do 1Q2023 r. spadkiem popytu na mieszkania zwolniła tempo wprowadzania nowych projektów do sprzedaży, czego efektem jest niższa skala kończonych budów w 2024 i 2025 r.
- Grupa w 2024 r. rozpoczęła budowę 3 etapów inwestycji (dwa etapy projektu art.TEO oraz projekt Atrium) liczących łącznie 314 lokali oraz planuje rozpocząć budowę w tym roku jeszcze jednego etapu liczącego 147 lokali. Budowa tych inwestycji ma zostać zakończona głównie w 2026 r.
- Grupa posiada duży bank ziemi, który daje Spółce możliwość rozbudowy oferty i zwiększenia skali prowadzonych budów. W 2025 r. Grupa planuje rozpocząć budowę 4 projektów liczących łącznie ok. 600 lokali, których koniec budowy będzie przypadał na lata 2026-2027.

# Projekty gotowe w sprzedaży i w budowie

W poniższej tabeli przedstawione są podstawowe szacowane przez Emitenta parametry projektów gotowych w sprzedaży oraz w budowie na dzień 30.09.2024 r.:

Projekty w budowie i sprzedaży (na dzień 30.09.2024 r.):	Lokalizacja	Zakończenie budowy	PUM (m <sup>2</sup> )	Lokale ogółem	Lokale sprzedane 30.09.2024	Szacowany przychód (w mln zł)	Szacowana marża brutto na sprzedaży
Stegna Park (bud. B1-B5)	Stegna	3Q 2023/1Q 2024	4 507	120	33%	58,3	44%
Unique IA	Poznań	4Q 2024	4 614	80	66%	44,9	11%
art.TEO II	Łódź	4Q 2024	4 660	87	44%	39,8	29%
art.TEO III	Łódź	3Q 2025	3 906	73	0%**	33,7	25%
Atrium	Łódź	2Q 2026	6 910	168	0%*	68,6	17%
art.TEO IV	Łódź	2Q 2026	3 909	73	0%**	33,7	22%
<b>Suma</b>			<b>28 506</b>	<b>601</b>	<b>22%</b>	<b>279,1</b>	

\* Sprzedaż umowami deweloperskimi rozpoczęto w listopadzie 2024 r.

\*\* Sprzedaży jeszcze nie rozpoczęto

Źródło: Emitent

- Grupa jest w trakcie budowy kilku etapów projektu art.TEO w Łodzi. Budowa I etapu została ukończona w 2024 r. (etap sprzedany w 100%). Na 30.09.2024 r. w sprzedaży był drugi etap tej inwestycji (sprzedany w 44%). Sprzedaż trzeciego etapu zostanie uruchomiona w grudniu 2024 r. Grupa we wrześniu br. rozpoczęła budowę IV etapu, ale nie wprowadziła go jeszcze do sprzedaży. Grupa posiada jeszcze bank ziemi pod kolejne 2 etapy.
- art.Locum ukończyło w 4Q 2024 r. budowę pierwszego etapu wieloetapowej inwestycji Unique w Poznaniu. Również w przypadku tej inwestycji Grupa posiada bank ziemi pozwalający na wybudowanie kilku kolejnych etapów. Na 30.09.2024 r. sprzedanych zostało ok. 66% lokali w pierwszym etapie.
- Grupa w swojej ofercie posiada 80 gotowych lokali w projekcie w Stegnie. Spółka posiada również grunt pod inwestycję w sąsiedztwie, jednak wybór momentu rozpoczęcia jej budowy uzależnia od wyprzedania aktualnie gotowych lokali.
- W 3Q 2024 r. Grupa rozpoczęła budowę jednoetapowej inwestycji Atrium w Łodzi, natomiast sprzedaż tego projektu została rozpoczęta po 30.09.2024 r., tj. w listopadzie br.
- Podsumowując, na 30.09.2024 r. Grupa była **w trakcie budowy 481 lokali**, z czego 91 było sprzedanych, w ofercie pozostawało 76 lokali, a sprzedaż 314 lokali nie została jeszcze na ten dzień uruchomiona. Ponadto w ofercie było jeszcze 80 lokali gotowych w projekcie Steгна Park.

# Bank ziemi Grupy Emitenta

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

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

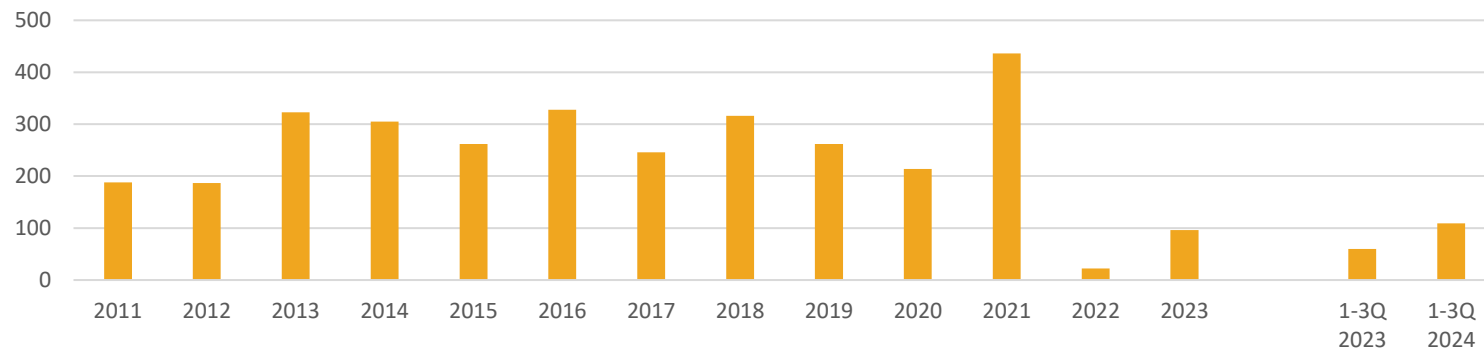
Projekty planowane	Lokalizacja	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	PUM (tys. m <sup>2</sup> )	Lokale ogółem
Junique IB	Poznań	4Q24	4Q26	7,2	147
Hallera	Gdańsk	1Q25	3Q26	3,4	73
art.TEO V	Łódź	2Q25	4Q26	3,3	67
Mogilska I	Kraków	2Q25	2Q27	15,2	295
Odnowiciela I	Łódź	3Q25	1Q27	7,3	162
Karpacka I-VI*	Łódź	1Q26	3Q33	57,2	1 044
Port Stegna I-II	Stegna	1Q26	2Q29	10,1	258
art.TEO VI	Łódź	3Q26	2Q28	8,2	147
Odnowiciela II	Łódź	4Q26	2Q28	5,2	118
Junique II-VII	Poznań	4Q26	2Q36	56,1	1 040
Mogilska II	Kraków	2Q27	4Q28	10,6	199
<b>Suma</b>				<b>184,0</b>	<b>3 550</b>

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

Źródło: Emitent

- Na gruntach będących w posiadaniu Emitenta planowana jest budowa **ok. 3 500 lokali**, z czego nieco ponad 1 000 lokali w projekcie przy ul. Karpackiej w Łodzi\*\*.
- Największy udział w posiadanych banku ziemi mają projekty zlokalizowane w Łodzi, gdzie Emitent planuje wybudować ok. 1 550 lokali, z czego ok. 2/3 w ramach projektu Karpacka\*\*.
- Duży udział w banku ziemi ma projekt Junique w Poznaniu, gdzie Emitent planuje w przyszłości wybudować ok. 1 200 lokali.
- W Krakowie Grupa posiada bank ziemi pozwalający wybudować ok. 500 lokali w ramach projektu Mogilska.

Liczba sprzedanych lokali (umowami deweloperskimi i przewstępnymi)



- Grupa historycznie sprzedawała ok. 250-300 lokali rocznie.
- Rekordową sprzedaż art.Locum odnotowało w 2021 r., kiedy to sprzedaż wyniosła 436 lokali.
- Sprzedaż w 2022 r. spadła do poziomu 22 lokali, co związane było z bardzo małą liczbą lokali dostępnych do sprzedaży w tym okresie. Na początku 2022 r. Grupa art.Locum posiadała w swojej ofercie zaledwie 21 lokali (18 mieszkań i 3 apartamenty wakacyjne).
- Sprzedaż w całym 2023 r. wyniosła 96 lokali.
- W okresie 1-3Q 2024 r. Grupa sprzedała 109 lokali w porównaniu do 60 lokali w analogicznym okresie ubiegłego roku.
- Oferta mieszkań dostępnych do sprzedaży na 30.09.2024 r. wynosiła 156 lokali, a do tego Grupa posiadała jeszcze w budowie 314 lokali, których sprzedaż nie została jeszcze na ten dzień uruchomiona.

Źródło: Emitent

# Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Bilans (mln zł)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
	badane	badane	badane	niebadane
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>57,8</b>	<b>42,4</b>	<b>43,1</b>	<b>43,1</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	2,1	2,0	2,0	2,7
Nieruchomości inwestycyjne	40,2	40,4	41,1	40,4
Inwestycje we wspólnym przedsięwzięciu	15,5	0,0	0,0	0,0
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>307,6</b>	<b>222,7</b>	<b>247,2</b>	<b>258,0</b>
Zapasy	216,5	164,9	220,3	221,3
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0,0	18,9	0,0	0,0
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	81,3	33,0	23,1	34,4
<b>Aktywa razem</b>	<b>365,4</b>	<b>265,1</b>	<b>290,3</b>	<b>301,1</b>
<b>Kapitał Własny</b>	<b>186,7</b>	<b>221,0</b>	<b>221,8</b>	<b>228,3</b>
Udziały niekontrolujące	0,0	10,3	10,2	10,1
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>178,7</b>	<b>44,1</b>	<b>68,6</b>	<b>72,8</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	21,4	19,0	37,1	31,1
Kredyty i pożyczki	3,0	6,6	5,7	0,0
Obligacje	0,0	0,0	19,6	19,6
Zobowiązania z tytułu leasingu	6,2	5,0	4,5	5,1
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	157,4	25,1	31,5	41,6
Kredyty i pożyczki	1,6	6,6	0,0	9,5
Obligacje	17,8	0,0	0,0	0,0
Zobowiązania z tytułu leasingu	0,7	1,2	1,3	1,3
Z tytułu dostaw i usług	7,6	8,5	7,5	3,3
Przedpłaty otrzymane	124,5	1,0	19,7	22,7
<b>Pasywa razem</b>	<b>365,4</b>	<b>265,1</b>	<b>290,3</b>	<b>301,1</b>
Dług netto	-52,0	-13,6	8,0	1,0
<b>Dług netto / Kapitał Własny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,04</b>	<b>0,00</b>

Nieruchomość zlokalizowana w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej zabudowana aktualnie wynajmowanymi obiektami magazynowo-biurowymi stanowiąca bank ziemi pod kolejne etapy projektu Junique.

Dominującym składnikiem aktywów Grupy są zapasy związane z działalnością deweloperską, w tym grunty stanowiące bank ziemi o łącznej wartości ok. 90 mln zł.

Wysoki udział kapitałów własnych w całości pasywów (ok. 76%).

Grupa na 30.06.2024 posiadała jedynie ok. 35 mln zł zobowiązań finansowych, z czego 20 mln zł stanowiły obligacje serii A zapadające w grudniu 2026 r.

Wpłaty nabywców mieszkań

Grupa utrzymuje dług netto bliski 0.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

# Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (mln zł)	2021 badane	2022 badane	2023 badane	1H 2023 niebadane	1H 2024 niebadane
<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>112,3</b>	<b>175,0</b>	<b>17,1</b>	<b>7,4</b>	<b>43,0</b>
Koszty sprzedanych produktów	-69,6	-121,4	-9,6	-4,2	-27,5
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>42,7</b>	<b>53,7</b>	<b>7,5</b>	<b>3,1</b>	<b>15,5</b>
<i>Marża brutto na sprzedaży</i>	<i>38%</i>	<i>31%</i>	<i>44%</i>	<i>42%</i>	<i>36%</i>
Koszty sprzedaży	-3,7	-2,9	-3,0	-1,3	-2,1
Koszty ogólnego zarządu	-8,5	-9,2	-8,1	-5,2	-4,6
<b>Zysk strata z działalności operacyjnej</b>	<b>30,9</b>	<b>41,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>8,9</b>
<i>Rentowność działalności operacyjnej</i>	<i>28%</i>	<i>24%</i>	<i>3%</i>	<i>-33%</i>	<i>21%</i>
Przychody finansowe	0,0	2,6	1,1	0,9	0,2
Koszty finansowe	-1,2	-0,8	-0,8	-0,7	-0,7
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>29,5</b>	<b>43,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>8,4</b>
Podatek dochodowy	-5,2	-8,1	-0,1	0,1	-1,7
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>24,3</b>	<b>35,9</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,1</b>	<b>6,8</b>
<i>Rentowność netto</i>	<i>22%</i>	<i>20%</i>	<i>5%</i>	<i>-28%</i>	<i>16%</i>

Przychody ze sprzedaży rozpoznawane w momencie podpisania ostatecznej umowy przeniesienia własności lokalu. Liczba mieszkań uwzględnionych w przychodach w 2020 r. wyniosła 200, w 2021 r. 303, w 2022 r. 392, w 2023 r. 7, a w 1H 2024 83. Niski poziom przychodów w 2023 wynika z harmonogramu prowadzonych inwestycji.

Spółka charakteryzuje się wysokim poziomem marży brutto na sprzedaży (ponad 30% w każdym z prezentowanych okresów).

Dzięki wysokiej marży brutto na sprzedaży, niskiemu poziomowi kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu oraz bardzo niskim kosztom finansowym Grupa osiąga wysoką rentowność prowadzonej działalności, z wyjątkiem 2023 r., gdy Grupa rozpoznała w przychodach wyjątkowo niską liczbę lokali.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości



# Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (mln zł)	2021 badane	2022 badane	2023 badane	1H 2023 niebadane	1H 2024 niebadane
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>67,7</b>	<b>-5,4</b>	<b>-41,0</b>	<b>-26,6</b>	<b>8,4</b>
Zysk przed opodatkowaniem:	29,5	43,9	0,9	-2,2	8,4
Korekty:					
Zmiana stanu zapasów	-23,2	86,2	-52,2	-20,7	0,9
Zmiana stanu należności	-3,6	1,8	2,1	-0,3	1,5
Zmiana stanu zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	-6,2	0,4	-0,9	-4,3	-4,3
Zmiana przedpłat otrzymanych	77,8	-123,6	18,8	1,5	3,0
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2,3</b>	<b>-21,1</b>	<b>20,1</b>	<b>19,8</b>	<b>0,2</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>-33,4</b>	<b>-21,8</b>	<b>11,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>2,7</b>
Otrzymane kredyty	23,5	17,5	23,1	0,0	12,5
Spłata kredytów	-33,6	-8,9	-30,7	-2,2	-8,7
Wpływy z emisji obligacji	0,0	0,0	19,6	0,0	0,0
Spłata zobowiązań z tytułu emisji obligacji	-22,5	-17,5	0,0	0,0	0,0
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,0	-11,9	0,0	0,0	0,0
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>31,9</b>	<b>-48,3</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,9</b>	<b>11,3</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>81,3</b>	<b>33,0</b>	<b>23,1</b>	<b>23,1</b>	<b>34,4</b>

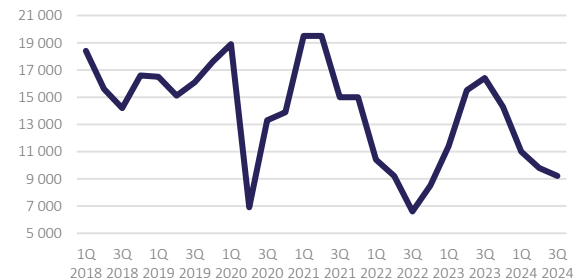
Nabycie w 2022 r. obligacji skarbowych i BGK, a następnie wpływ z tytułu ich wykupu w 1H 2023 r.

Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

# Otoczenie rynkowe - strona popytowa

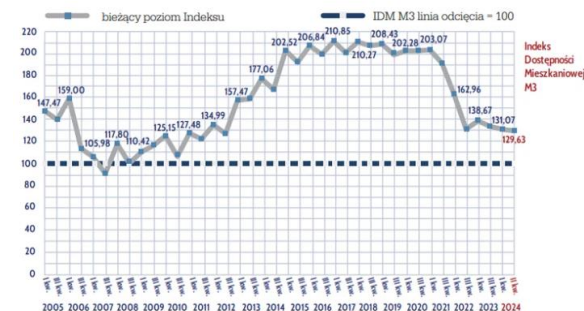
- W 2023 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 23,8 tys. lokali (wzrost o 34% r/r). Najwyższy poziom sprzedaży odnotowano w 3Q 2023 r. (ok. 7 tys.), po czym w 4Q 2023 r. zaobserwowano spadek do 6,1 tys. mieszkań.
- Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2023 r. wyniosła 57,6 tys. (+66% r/r).
- W ciągu całego 2023 r. największy wpływ na wzrost liczby transakcji miało uchwalenie przez Rząd ustawy „Bezpieczny Kredyt 2%”, która weszła w życie w lipcu 2023 r., ale spowodowała duże zainteresowanie rynkiem pierwotnym już w 1H 2023.
- Wraz ze wzrostem popytu ceny ofertowe mieszkań w największych aglomeracjach istotnie wzrosły w 2023 r., w zależności od rynku od 14% do prawie 22%.
- Poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat. Wysoki poziom oprocentowania kredytów od 2022 r. spowodował znaczący spadek zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFiN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r. i od tego czasu pozostaje na zbliżonym poziomie.
- W 1-3Q 2024 nastąpiło spowolnienie sprzedaży – rynek pozostaje w zawieszaniu pomiędzy zakończeniem programu dopłat do kredytów hipotecznych, a rozpoczęciem jego nowej, wciąż dyskutowanej, wersji.
- Wg danych JLL w pierwszych 9 miesiącach tego roku na 6 największych rynkach sprzedano ok. 30,0 tys. mieszkań, czyli o 30% mniej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Natomiast deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 15,6 tys. lokali (spadek o 12% r/r).

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 2/2024

- **W całym 2023 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 43,1 tys. mieszkań** wobec 46,5 tys. mieszkań w 2022 r. oraz 58,2 tys. mieszkań w 2021 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od II kwartału bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.
- **Istotny wzrost popytu w 2023 r. spowodował systematyczne kurczenie się oferty**, głównie w segmencie popularnym oraz mieszkań kwalifikujących się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy początkowo ostrożnie podchodzili do zwiększania podaży, liczba lokali wprowadzonych w 1Q 2023 r. wyniosła 6,9 tys. jednostek by w 4Q 2023 r. wzrosnąć do 16 tys. **W całym 2023 r. do oferty wprowadzono 43,1 tys. lokali**, co było najniższym wynikiem pod dziesięć lat.
- **Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023**, a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali).
- **Pierwsze 9 miesięcy 2024 r. stały pod znakiem odbudowywania oferty** – łącznie na 6 największych rynkach wprowadzono do sprzedaży 44,6 tys. nowych mieszkań. W związku z faktem, że liczba ta przewyższyła liczbę mieszkań sprzedanych, **na koniec września 2024 r. oferta wzrosła do 51,8 tys. jednostek**.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

## Załączniki

# Projekty zrealizowane – wybrane przykłady

6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce

## Przylesie Marcelin - Poznań



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

## Gardenia - Trójmiasto



Lokalizacja: Gdynia, Chylonia  
Realizacja: 2022  
Liczba lokali: 102

## Poleskie Ogrody - Łódź



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

## Tumskie Ogrody - Wrocław



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

## Nowe Dąbie - Kraków



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

## Apart. Kochanowskiego - Warszawa



Lokalizacja: Warszawa, Bielany  
Realizacja: 2011  
Liczba lokali: 176

## Junique – Poznań



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

Dotychczas Grupa ukończyła budowę etapu IA liczącego 80 lokali o łącznej powierzchni 4 614 m<sup>2</sup>. Na 30.09.2024 sprzedanych zostało 66% lokali.

Emitent planuje budowę jeszcze ok. 6 etapów tej inwestycji liczących łącznie ok. 1 200 lokali. Rozpoczęcie budowy etapu IB liczącego 147 lokali planowane jest na grudzień 2024 r.

## Poleskie Ogrody / art.TEO – Łódź



W dzielnicy Polesie pomiędzy ulicami Rąbieńską i Kaczeńcową Grupa realizuje wieloetapowy projekt mieszkaniowy. Dotychczas wybudowano pierwsze dwa etapy tej inwestycji pod nazwą Poleskie Ogrody liczące łącznie 206 lokali oraz pierwszy etap inwestycji pod nazwą art.TEO liczący 72 lokale.

Obecnie Grupa jest w trakcie budowy trzech kolejnych etapów pod nazwą art.TEO o łącznej liczbie 233 lokali, z czego do sprzedaży wprowadzony na 30.09.2024 był tylko etap II (sprzedano 44% lokali).

Emitent planuje budowę jeszcze 2 etapów tej inwestycji liczących łącznie ok. 210 lokali.



## Stegna Park – Stegna



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

Dotychczas Grupa zrealizowała budowę kilku budynków liczących łącznie ponad 220 lokali.

Na 30.09.2024 r. w ofercie pozostawało 80 gotowych lokali.

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

## Atrium – Łódź

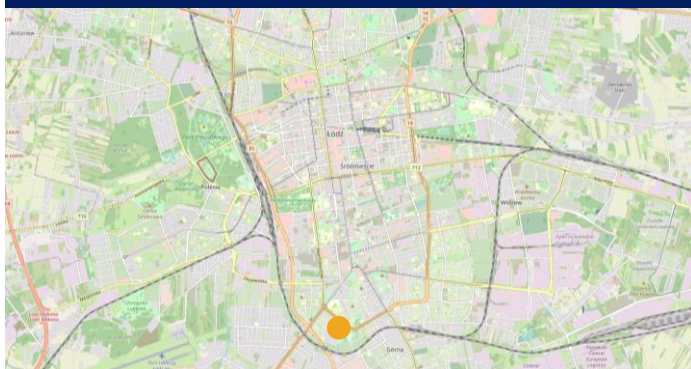


W dzielnicy Polesie przy ul. Pogonowskiego Grupa rozpoczęła budowę jednoetapowej inwestycji pod nazwą Atrium.

Inwestycja liczyć będzie 168 lokali. Zakończenie budowy planowane jest na 2Q 2026 r.

# Projekty planowane – wybrane przykłady

## Karpacka – Łódź

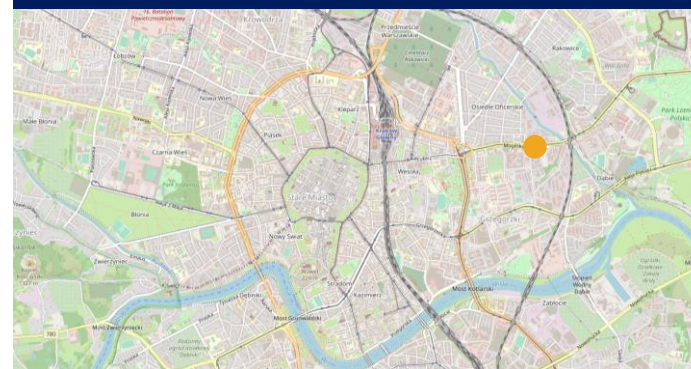


Grupa art.Locum posiada 66,3% udziałów w spółce Karpacka Invest sp. z o.o., która posiada grunt zlokalizowany przy ul. Karpackiej w Łodzi.

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

Rozpoczęcie pierwszego z nich przewidziano na 2026 r.

## Mogilska – Kraków



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

W inwestycji przewiduje się wybudowanie 481 mieszkań i 13 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27 tys. m<sup>2</sup>.

Rozpoczęcie budowy I etapu przewidziane jest na rok 2025.



Wszelkie pytania dotyczące emisji obligacji  
art.Locum S.A. prosimy kierować na adres:

Departament Corporate Finance

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

+48 22 128 59 00

[oferty@michaelstrom.pl](mailto:oferty@michaelstrom.pl)

Al. Jerozolimskie 100 (Equator IV, 7 p.)

00-807 Warszawa

MICHAEL/STRÖM  
DOM MAKLESKI

