

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej art.Locum S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2024



Spis treści

1. Informacje o Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.	3
2. Analiza makroekonomiczna	5
3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym	7
4. Sytuacja na rynku apartamentów wakacyjnych.....	12
5. Działalność operacyjna Grupy art.Locum S.A.....	13
6. Charakterystyka projektów mieszkaniowych Grupy art.Locum S.A.....	15
7. Działalność inwestycyjna art.Locum S.A.	18
8. Sytuacja finansowa Grupy art.Locum S.A.....	20
9. Sytuacja dochodowa art.Locum S.A.	23
10. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia	26
11. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupy art.Locum S.A.....	27
12. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego.....	29
13. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Grupy	29
14. Plany Grupy art.Locum S.A. na rok 2025.....	30

1. Informacje o Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.

Spółka art.Locum S.A. od 2000 roku prowadzi działalność na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych, realizując projekty deweloperskie w największych miastach Polski. Przez 24 lata działalności Spółka zrealizowała 45 inwestycji mieszkaniowych m.in.: w Łodzi, Poznaniu, Gdyni, Sopocie, Krakowie, Wrocławiu i Warszawie, oddając do użytkowania 5,8 tys. lokali. Dodatkowo poprzez spółkę celową (BDH Development spółka z o.o.) art.Locum realizuje projekt apartamentów wakacyjnych w Stegnie, a w planach jest uruchomienie inwestycji przez Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. (w Łodzi przy ul Ciepłarnianej) i Karpacka Invest Sp. z o.o. (w Łodzi, przy ul Karpackiej) Uzupełnieniem działalności podstawowej art.Locum jest działalność obejmująca wynajem nieruchomości, obsługę kancelaryjno-biurową, zarządzanie realizacją inwestycji oraz świadczenie usług inżynierskich.

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej	art.Locum Spółka Akcyjna
Siedziba i adres	Łódź ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź
Kontakt	tel.: 42 230 10 57; e-mail: biuro@artlocum.pl
Data rozpoczęcia działalności	23 sierpnia 2000
NIP	7251791037
REGON	472370926
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS	0000291818
Kapitał zakładowy	27 688 000 zł
Liczba, seria i rodzaj akcji	27 688 000 szt., akcje nieuprzywilejowane, Seria A
Konto bankowe	85 1140 1108 0000 5888 9600 1001, mBank S.A. Oddział Korporacyjny Łódź

Spółka art.Locum powstała 23 sierpnia 2000 roku pod nazwą BRE.locum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, jako jedna ze spółek Grupy BRE Banku S.A. (obecnie: mBank S.A.). 2 listopada 2007 roku Spółka przekształciła się w spółkę akcyjną. W 2013 roku, w następstwie przyjętej strategii jednej marki w całej Grupie mBanku S.A., Spółka zmieniła nazwę na mLocum Spółka Akcyjna.

31 lipca 2017 roku, na mocy umowy zawartej z mBank S.A., pakiet kontrolny 14 120 880 akcji mLocum S.A. (stanowiących 51% udziału w kapitale zakładowym) nabyła spółka Archicom S.A. z Wrocławia, czego wynikiem była zmiana nazwy Spółki na Archicom Polska S.A. 20 grudnia 2018 roku Archicom S.A. nabyła od mBanku S.A. 28,99% udziału w kapitale zakładowym Archicom Polska S.A., obejmując łącznie 22 147 000 akcji, stanowiących 79,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

W 2021 roku, w wyniku przeprowadzonego przez Archicom S.A. przeglądu opcji strategicznych związanego ze zmianą kierunków rozwoju Grupy Archicom, Archicom S.A. zbyła wszystkie przysługujące jej akcje Spółki na rzecz Pani Doroty Jarodzkiej-Śródki i Pana Rafała Jarodzkiego. 7 maja 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom Polska podjęło uchwałę o zmianie statutu w zakresie obejmującym firmę Spółki. Nowa, aktualna nazwa to art.Locum Spółka Akcyjna, która została zarejestrowana w KRS 27 maja 2021 roku.

Organy art.Locum S.A.

Walne Zgromadzenie

- Dorota Jarodzka-Śródka - 39,995%
- Rafał Jarodzki - 39,995%
- Krzysztof Suskiewicz - 20,01%

Rada Nadzorcza

- Rafał Jarodzki - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Cyburt - I Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Łuczynski - II Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Dorota Jarodzka-Śródka - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Powroźnik - Członek Rady Nadzorczej

Zarząd

- Krzysztof Suskiewicz - Prezes Zarządu
- Tomasz Malewski - Wiceprezes Zarządu

Struktura Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa art.Locum S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku składała się z czterech podmiotów:

- art.Locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź, - podmiot dominujący
- BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 100%),
- Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 100%),
- Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 90-447 Łódź (udział art.Locum S.A. w kapitale zakładowym – 66,3%),

Organizacja i zatrudnienie

Grupa art.Locum realizuje projekty deweloperskie w poszczególnych miastach w oparciu o strukturę własnych oddziałów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku art.Locum posiadała oddziały w Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Gdyni oraz Centralę (siedzibę Zarządu) w Łodzi i zatrudniała 42 osoby.

Oddziały art.Locum S.A.

- Oddział w Łodzi, ul. Piotrkowska 172/180, 90-368 Łódź,
- Oddział w Krakowie, ul. Konopczyńskiego 16, lok. LU9, 30-383 Kraków,
- Oddział w Poznaniu, ul. Miśnieńska 37 lok. U1, 60-169 Poznań,
- Oddział w Gdyni, ul. Chyłońska 26, 81-064 Gdynia.

Nabycie akcji własnych

W okresie sprawozdawczym art.Locum S.A. nie nabywała akcji własnych.

Działalność badawczo rozwojowa

Grupa art.Locum nie prowadziła i nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

Polski Związek Firm Deweloperskich

art.Locum jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, skupiającego ponad 300 firm deweloperskich działających na rzecz rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. W swojej działalności przestrzega zasad Kodeksu Dobrych Praktyk w relacjach Klient-Deweloper, stworzonego przez PZFD.

2. Analiza makroekonomiczna

Mijający rok był pełen wyzwań gospodarczych oraz przełomowych decyzji, które wpłynęły na sytuację ekonomiczną w Polsce. Z początkiem 2024 roku rząd wprowadził podwyżkę świadczenia „500+” do kwoty 800 zł. Jesienią wystartował nowy program społeczny „Aktywny Rodzic”, który umożliwił rodzicom lepsze pogodzenie pracy z opieką nad dziećmi, wpłynęła część środków unijnych z KPO.

Na sytuację gospodarczą Polski wpłynęły również czynniki globalne – trwająca wojna w Ukrainie, polityka społeczno - gospodarcza UE, problemy gospodarki Niemiec, jako głównego partnera w wymianie handlowej. Dodatkowo kraj zmagają się z wrześnieją powodzią, która zniszczyła infrastrukturę w południowo-zachodniej Polsce, generując wielomiliardowe koszty odbudowy. Równocześnie inflacja, w tym szczególnie wysokie koszty energii, brak zmian stóp procentowych, pogłębiały niepewność i presję na budżety domowe oraz finanse przedsiębiorstw. W skali makro rok 2024 dla Polski zakończył się pozytywnie a mianowicie:

- wzrostem PKB o 2,9%, wobec wzrostu o 0,1% w 2023 r.,
- poziomem inflacji na koniec roku 4,7% niższym od 6,2% na koniec 2023 r.,
- średniorocznym poziomem inflacji 3,6% wobec 11,4% w roku 2023,
- zachowaniem poziomu bezrobocia na poziomie 5,1%, jak w roku 2023.

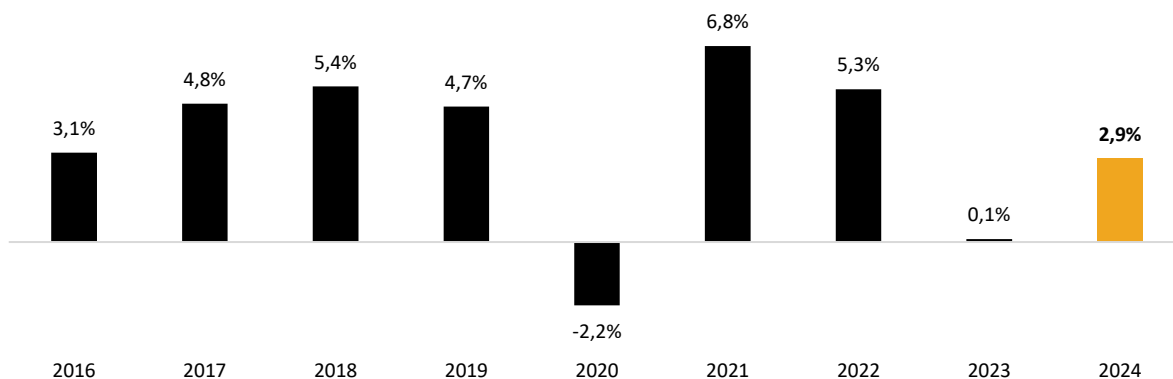
Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne

Wskaźnik	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dynamika PKB	3,1%	4,8%	5,4%	4,7%	-2,2%	6,8%	5,3%	0,1%	2,9%
Inflacja na koniec roku	0,8%	2,1%	1,1%	3,4%	2,4%	8,6%	16,6%	6,2%	4,7%
Inflacja średnioroczna	-0,6%	2,0%	1,6%	2,3%	3,4%	5,1%	14,4%	11,4%	3,6%
Stopa bezrobocia	8,2%	6,6%	5,8%	5,2%	6,3%	5,4%	5,2%	5,1%	5,1%

Produkt Krajowy Brutto

PKB Polski - wzrósł w roku 2024 o 2,9% rok do roku - wynika z szacunku Głównego Urzędu Statystycznego. Wynik jest gorszy od prognoz (ok. 3,0 - 3,5%) i od wyniku opublikowanego za rok 2022 - wówczas wzrost wyniósł 5,3%, ale dużo lepszy od 2023 roku (0,1%).

Dynamika PKB w latach 2016-2024

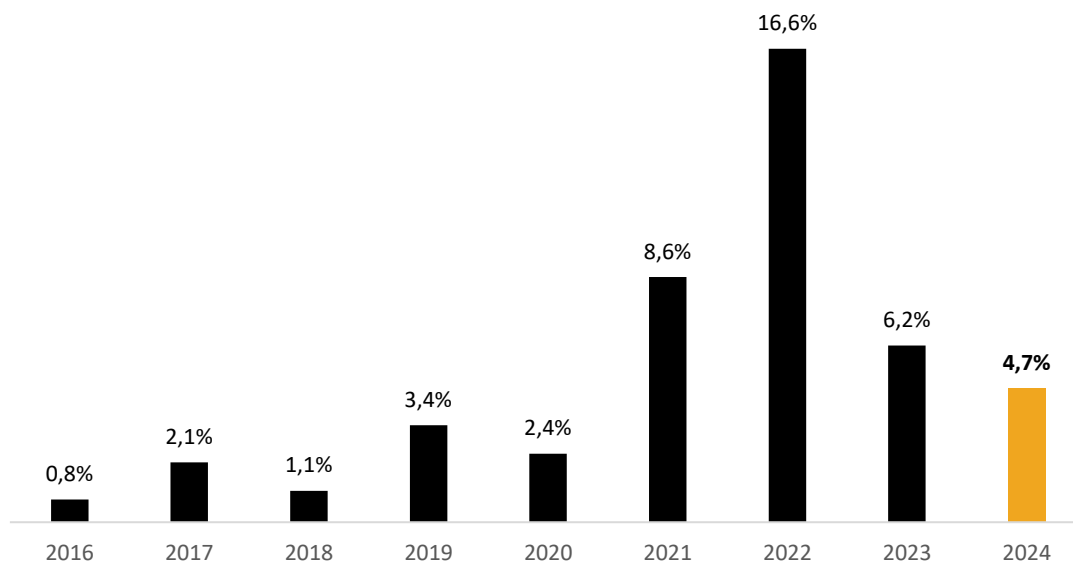


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, MFW

Inflacja

Poziom inflacji na koniec roku - według szacunków NBP na koniec grudnia 2024 roku wskaźnik inflacji wyniósł 4,7%, w stosunku do poziomu 6,2% z końca roku 2023 roku, a inflacja średnioroczna spadła z 11,4 % do 3,6%.

Inflacja na koniec roku w latach 2016-2024

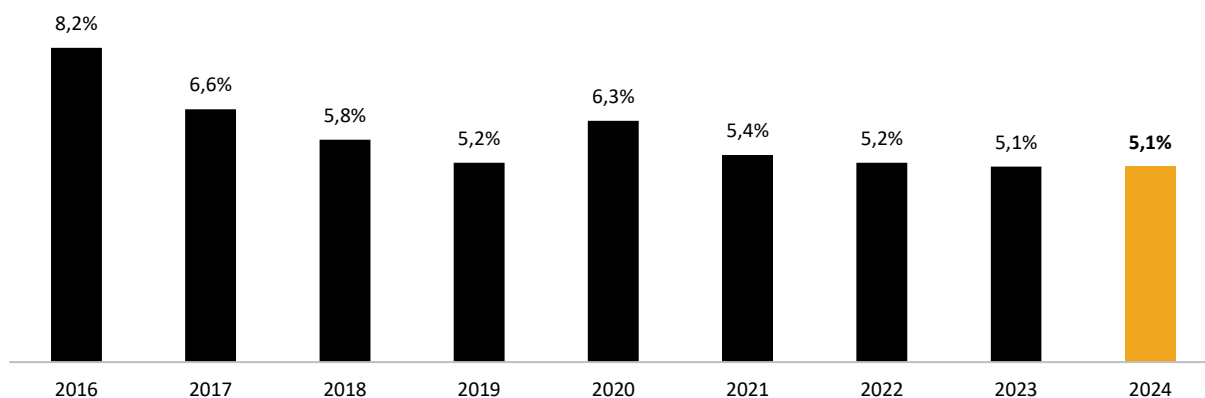


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, NBP

Rynek pracy

Rynek pracy - stopa bezrobocia w 2024 roku znajdowała się na podobnym poziomie jak w roku 2023.

Stopa bezrobocia w latach 2016-2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, IPAG

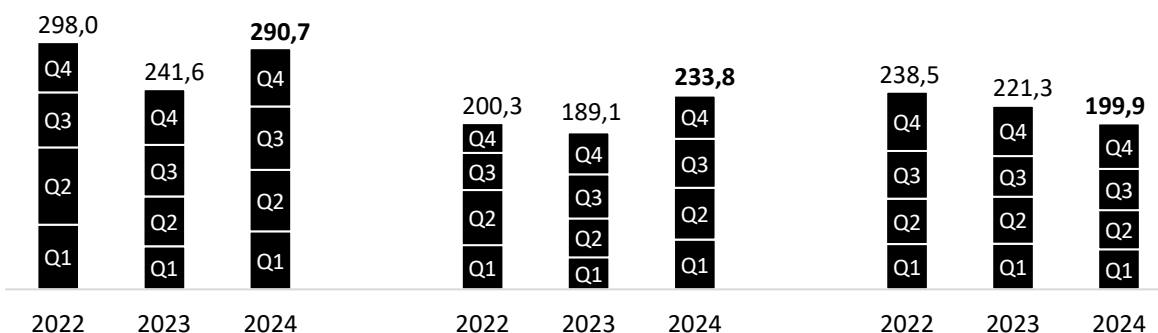
3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym

Rok 2024 na rynku mieszkań charakteryzował się znacznymi zmianami w odpowiedzi na nowe warunki ekonomiczne. Był to rok niepewności związanej z nowym programem preferencyjnych kredytów hipotecznych, a także z rekordową ofertą mieszkań w sprzedaży i ze znaczącym spowolnieniem wzrostu cen.

Wydane pozwolenia

Rozpoczęte budowy

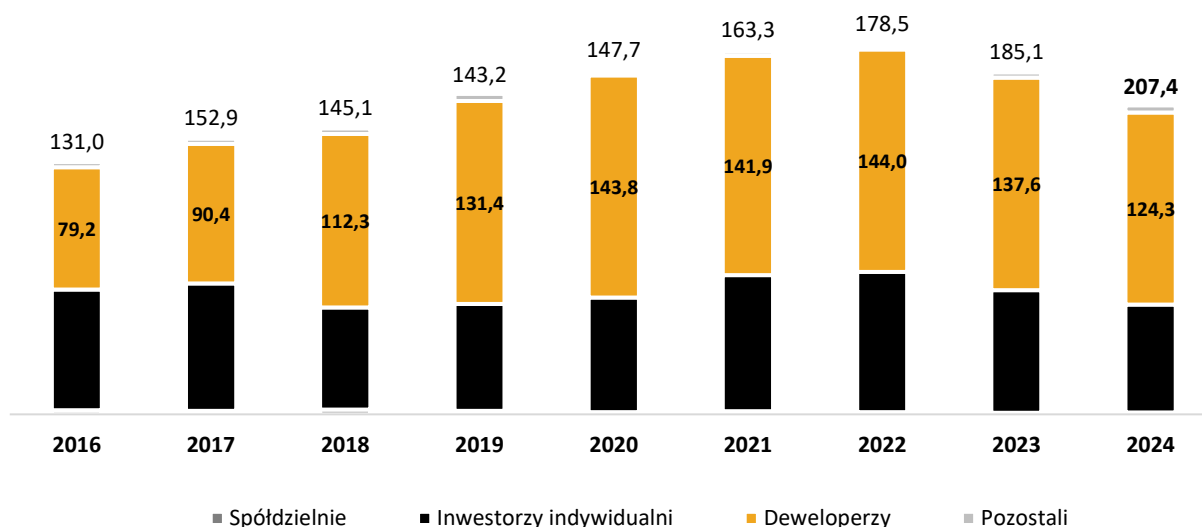
Oddane mieszkania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mieszkania oddane do użytkowania

Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2016-2024 (w tys. szt.)

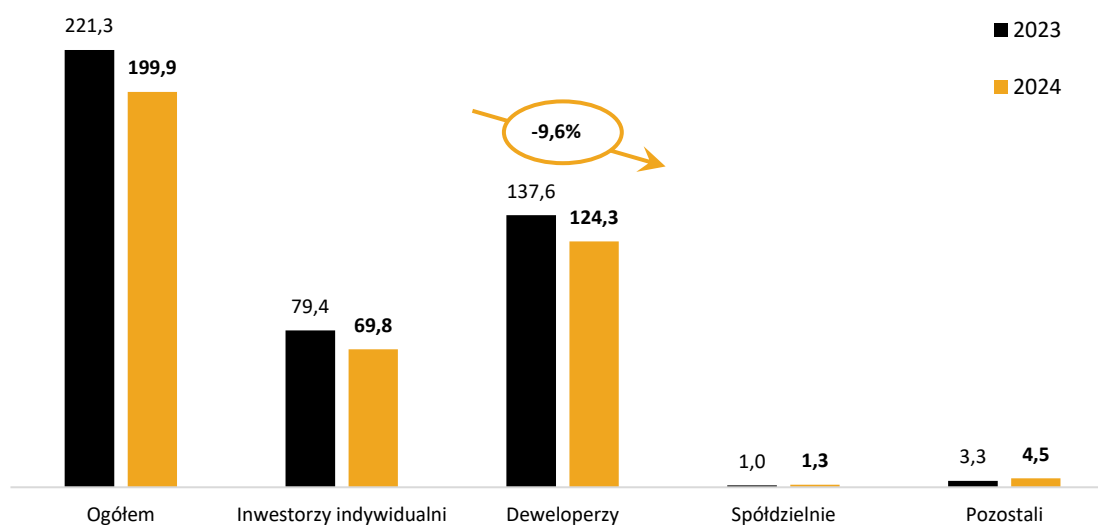


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W 2024 roku oddano do użytkowania 199,9 tys. mieszkań tj. o 9,6% mniej mieszkań niż w 2023 roku i o 16,2% w stosunku do roku 2022.

W strukturze oddanych do użytkowania mieszkań w 2024 roku największy udział mieli deweloperzy, którzy oddali do użytkowania 124,3 tys. mieszkań (około 62% łącznej ich liczby). Jednocześnie zanotowali 9,6% spadek w porównaniu do 2023 roku.

Mieszkania oddane do użytkowania w 2023 i 2024 roku (w tys. szt.)

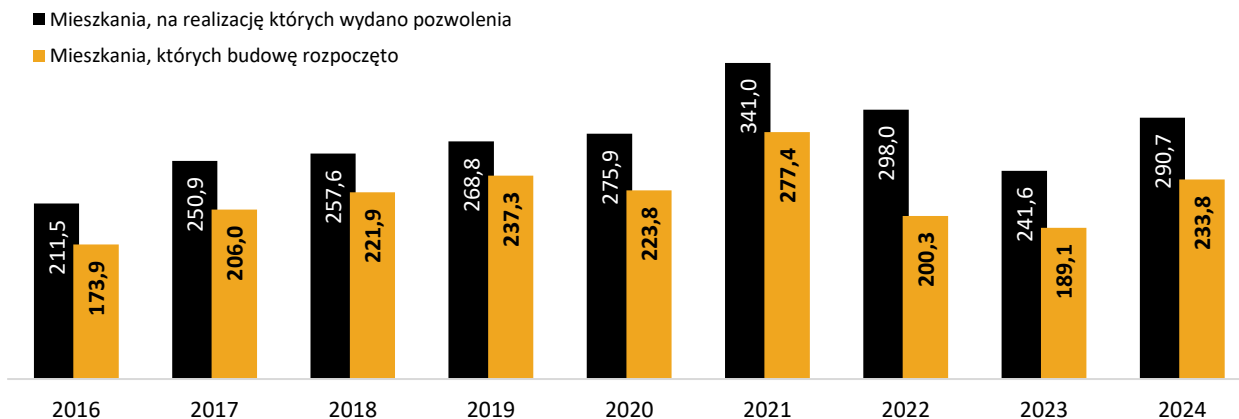


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wydane pozwolenia na budowę i rozpoczęte budowy

2024 rok to czas, w którym zanotowano znaczący wzrost liczby mieszkań, na których realizację wydano pozwolenia, jak i liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto.

Wydane pozwolenia na budowę i budowy rozpoczęte w latach 2016-2024 (w tys. szt.)

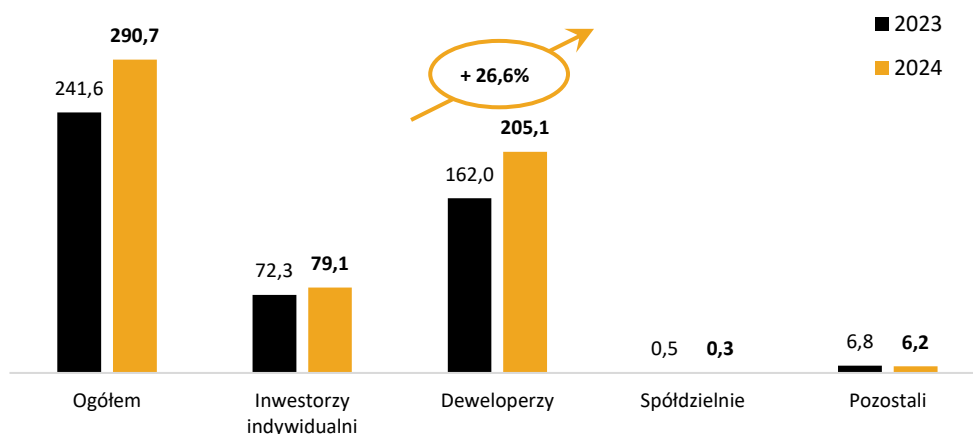


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia

W 2024 roku liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia wyniosła 290,7 tys. i był to wzrost o około 20,3% w porównaniu do roku 2023. Na wynik ten złożyły się inwestycje inwestorów indywidualnych (wzrost o 9,3% w porównaniu z rokiem 2023), deweloperów (wzrost o 26,6% w stosunku do roku 2023). Spółdzielnie, których udział w rynku jest minimalny, zanotowały spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia.

Mieszkania, na realizację których wydano pozwolenia w latach 2023 i 2024 (w tys. szt.)

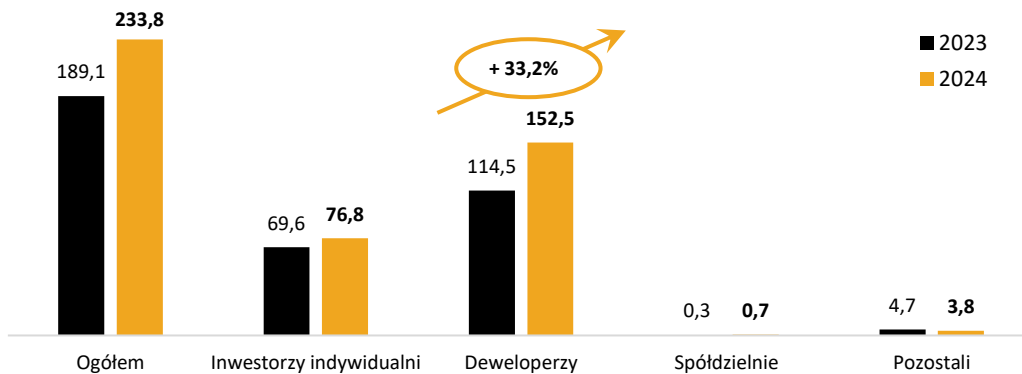


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mieszkania, których budowę rozpoczęto

W roku 2024 odnotowano wzrost liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W porównaniu do 2023 roku liczba rozpoczętych budów wzrosła ogółem o 23,7%. Wzrosła liczba rozpoczętych budów w segmencie deweloperów (o 33,2% w stosunku do roku 2023) i inwestorów indywidualnych (wzrost o 10,3%).

Mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2023 i 2024 (w tys. szt.)



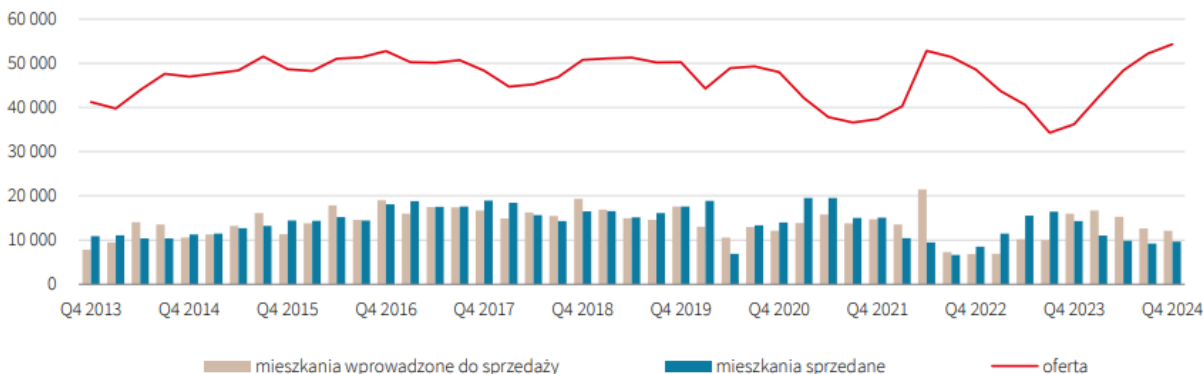
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Sytuacja na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce

Roczna sprzedaż na sześciu głównych rynkach w Polsce nie przekroczyła 40 tys. jednostek, co stanowi 31% spadek w stosunku do poprzedniego roku. Mimo mniejszej sprzedaży deweloperzy nie zrezygnowali z nowych inwestycji. Przewaga nowej podaży nad sprzedażą osiągnęła rekordowy poziom. Do oferty wprowadzonych zostało o 17 tys. jednostek więcej, niż deweloperzy zdążyli sprzedać. Łączny wolumen nowych mieszkań wyniósł w minionych 12 miesiącach ponad 56,5 tys., a w ofercie na koniec grudnia na rynku pierwotnym było 54,4 tys. mieszkań (+ ok. 50% rok do roku).

Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na rynku pierwotnym

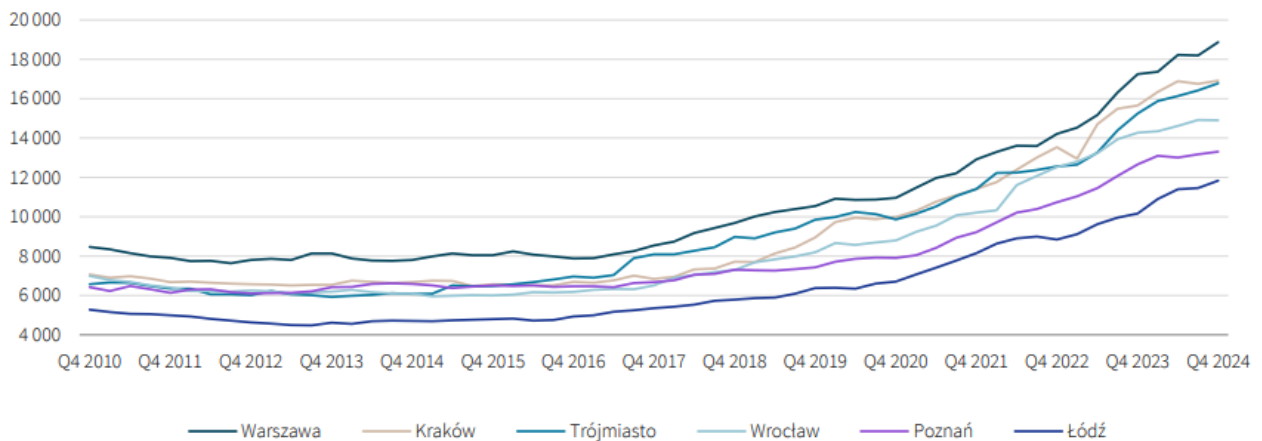
(agregacja dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)



Ceny mieszkań

W 12-miesięcznym okresie największy wzrost cen miał miejsce w Łodzi (16,4%). Warszawa, Kraków i Trójmiasto osiągnęły średnie ceny wyższe o 8-10% rok do roku. Natomiast we Wrocławiu i Poznaniu roczny wzrost średnich cen wyniósł 4,5-5,0%.

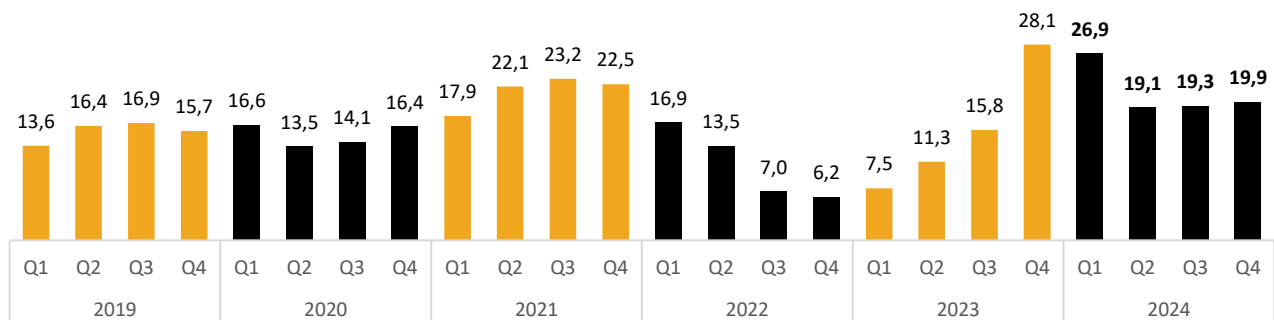
Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym (w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Kredyty mieszkaniowe

W 2024 roku banki udzieliły kredytów mieszkaniowych na kwotę 85,2 miliarda złotych tj. o 36% więcej niż w roku 2023 (62,5 mld zł). Najwięcej udzielano kredytów w IV kw. 2023 i I kw. 2024 co było wynikiem wprowadzenia „Bezpiecznego kredytu 2%” na zakup mieszkania. Wielkość udzielonych kredytów w kwartałach II-IV 2024 roku były na zbliżonym poziomie, a rynek wyczekiwał wprowadzenia „kredytu 0 %”.

Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2019-2024 (kwartalnie, w mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ZBP, BIK

4. Sytuacja na rynku apartamentów wakacyjnych

Posiadanie apartamentu wakacyjnego to nie tylko źródło dodatkowego dochodu, ale również możliwość korzystania z własnej nieruchomości podczas urlopu. Z analiz portalu InwestycjeKurortach.pl, obejmujących 496 inwestycji wynika, że w Polsce jest 41 168 apartamentów wakacyjnych i domów (na różnym etapie: nieruchomości gotowe i działające, będące w budowie, w sprzedaży, w planach z pozwoleniem na budowę lub w trakcie uzyskiwania pozwolenia). Zasadniczo liczba nowych nieruchomości w kurortach nad morzem, w górach i nad jeziorami nie zmienia się znacząco od dwóch lat. W stosunku do 2023 r., poziom podaży w 2024 r. – głównie w projektach zapowiadanych i sprzedawanych, ale jeszcze niebudowanych – wzrósł o około 1,5 tys. lokali. Pomimo znacznej podaży to nieruchomości tego typu nadal stanowią atrakcyjną opcję inwestycyjną, gwarantując stabilność i perspektywiczne zyski w dłuższym okresie.

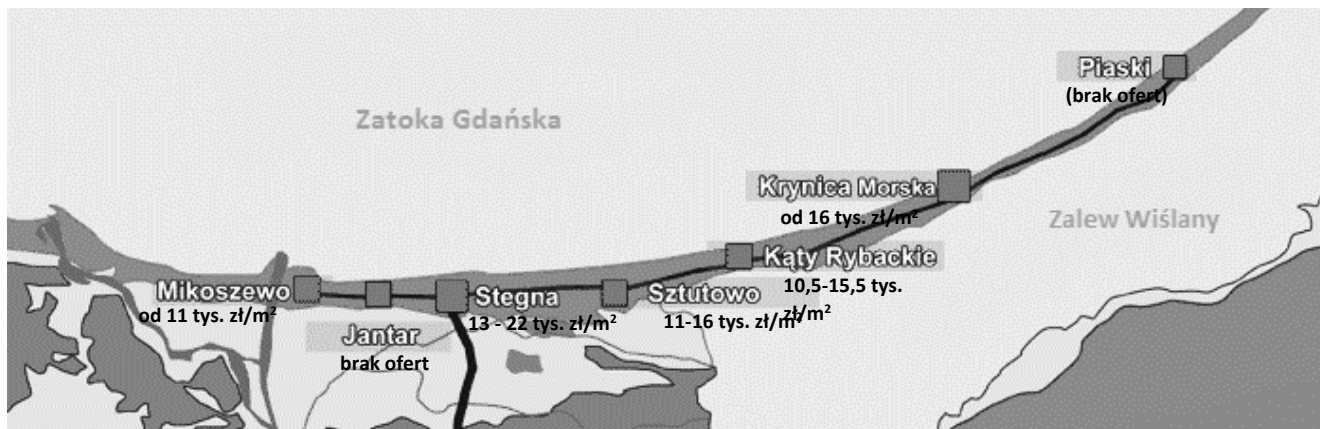
Mierzeja Wiślana to jeden z najbardziej malowniczych regionów Polski położony nad Zatoką Gdańską. W jej pasie położonych jest kilka miejscowości wypoczynkowych, wśród których najbardziej znane to Jantar, Stegna, Kąty Rybackie, Sztutowo i Krynica Morska. Szczególnie w sezonie letnim nie brakuje tutaj atrakcji, a goście mogą korzystać z usług licznych restauracji, barów, parków rozrywki dla dzieci oraz centrów sportów wodnych.

Nadmorskie apartamenty wakacyjne - Mierzeja Wiślana

The World Geography, internetowy serwis poświęcony podróżom, umieścił Mierzeję Wiślana w rankingu najpiękniejszych półwyspów na świecie na 5-tym miejscu. Ponad 90-kilometrowa wydma, utworzona w wyniku działania prądów morskich oraz wiatru, zachwyca turystów urokliwym położeniem.

Ceny najbliższej konkurencja projektu „Stegna Park” pod koniec roku 2024 najczęściej wahały się w przedziale od 16 tys. zł/m² do 17 tys. zł/m² ale były również droższe, których cena sięgała około 22 tys. zł/m². W pobliskich miejscowościach na Mierzei ceny kształtowały się następująco: w Sztutowie w granicach od 11 tys. zł/m² do 16 tys. zł/m², w Krynicy Morskiej, od 16 tys. zł/m² w górę, a w Mikoszewie od 11 tys. zł/m².

Ceny ofertowe apartamentów wakacyjnych do 40 m² w wybranych miejscowościach nadbałtyckich (wg stanu na koniec 2024 roku)



Źródło: mapa poglądowa – www.mierzeja.pl; informacje o cenach – na podstawie danych udostępnionych przez portale: www.rynekpierwotny.pl, www.adresowo.pl, www.tabelaofert.pl, www.luksusowemieszkania.pl

5. Działalność operacyjna Grupy art.Locum S.A.

W okresie sprawozdawczym Grupa prowadziła działalność operacyjną w zakresie:

- realizacji projektów deweloperskich,
- wynajmu nieruchomości,
- zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi (do 18 kwietnia 2024r.)
- usług inżynierskich i zarządzania projektami.

Realizacja projektów deweloperskich

Działalność na pierwotnym rynku mieszkaniowym Grupy skupia się obecnie w Łodzi, Poznaniu, Trójmieście, Stegnie i w Krakowie. W 2024 roku Spółka kontynuowała budowę projektu w Łodzi (art.TEO II – 87 mieszkań) oraz zakończyła budowę projektu w Poznaniu (Junique IA – 80 lokali). Dodatkowo Spółka rozpoczęła budowę III oraz IV etapu projektu art.TEO (146 mieszkań), projektu ATRIUM w Łodzi (168 lokali) oraz etapu IB projektu Junique w Poznaniu (165 lokali). Poza tym Grupa art.Locum S.A. prowadzi prace przygotowawcze i projektowe kolejnych etapów projektu Junique w Poznaniu, projektu w Krakowie (przy ul. Mogiłskiej) i w Gdańsku (przy al. Hallera), trzech projektów Łodzi (przy ul. Odnowiciel, ul. Karpackiej, Ciepłarnianej) oraz projektu apartamentów wakacyjnych „Port Stegna” w Stegnie.

Sprzedaż

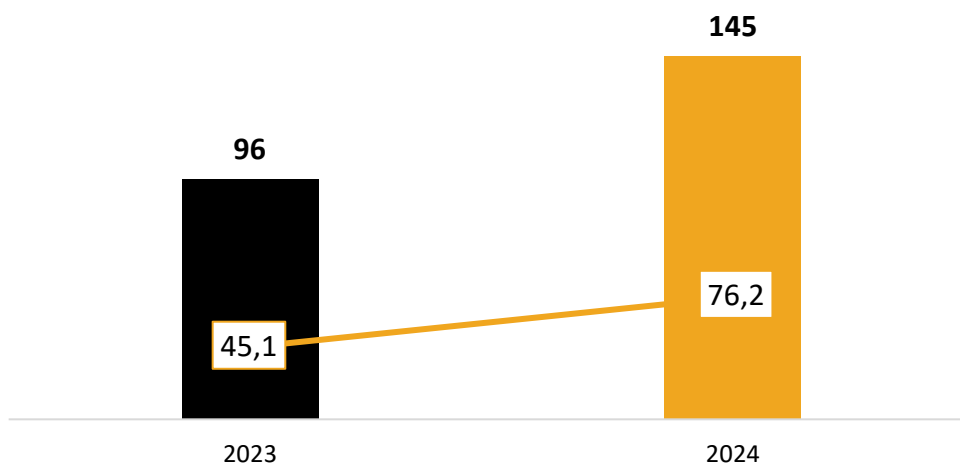
Grupa sprzedała umowami przedwstępnymi i deweloperskimi łącznie 145 lokali (105 mieszkań, 2 lokale usługowe oraz 38 apartamentów wakacyjnych) oraz 102 miejsca postojowe (w halach garażowych i garażach indywidualnych) o łącznej wartości 76,2 mln zł. Przekazano klientom 111 lokali o wartości 53,9 mln zł.

W roku sprawozdawczym oferta zwiększyła się o 168 lokali w projekcie „Atrium”, i o 73 mieszkania w projekcie „art.TEO” etap III.

Sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnymi w Grupie Kapitałowej art.Locum S.A.

■ Mieszkania i lokale sprzedane (szt.)

—□— Wartość podpisanych umów deweloperskich i przedwstępnych (mln zł)



Rok 2024 to rok większego zainteresowania i aktywności klientów na rynku nieruchomości. Grupa odnotowała wzrost sprzedaży w porównaniu z rokiem 2023 (więcej o 49 sztuk i o 30.9 mln zł). Na dzień 31 grudnia 2024 roku oferta art.Locum obejmowała 363 lokale, w tym:

- „Junique” etap IA (17 lokali),
- „ATRIUM” (168 lokali),
- „art.TEO” etap II (34 lokale),
- „art.TEO” etap III (73 lokale)
- „Stegna Park” etap III (71 lokali).

Bank ziemi

W roku sprawozdawczym Grupa art.Locum nie nabyła żadnych nowych gruntów.

Tym samym na koniec 2024 roku Grupa posiadała w banku ziemi grunty o potencjale wybudowania około 3,4 tys. lokali.



Wynajem nieruchomości

W roku 2024 Grupa art.Locum osiągnęła przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 7,0 mln zł, co stanowiło 11,3% wszystkich przychodów Grupy. W tej kategorii firma uzyskała przychody z wynajmu powierzchni magazynowo-biurowych w Poznaniu przy ulicy Wieruszowskiej.

Zarządzenie wspólnotami mieszkaniowymi

15 lutego 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na przeprowadzenie podziału art.Locum S.A. zgodnie ze sporządzonym przez Zarząd planem podziału i podjęło uchwały:

- w sprawie podziału art.Locum S.A. poprzez wydzielenie w trybie określonym w art. 529 §1 pkt 4) Kodeksu spółek handlowych i przeniesienie części majątku w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Dzielonej na spółkę Wasz Zarządca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka Nowo Zawiązana”),
- w sprawie przeznaczenia środków z kapitału zapasowego Spółki Dzielonej na wydzielenie majątku Spółki Nowo Zawiązanej.

Dzień Wydzielenia

18 kwietnia 2024 roku spółka Wasz Zarządca sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001101273. Z dniem wpisu do rejestru nastąpiło wydzielenie Spółki Nowo Zawiązanej zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

Podział Spółki Dzielonej został dokonany zgodnie z art. 542 § 4 Kodeksu spółek handlowych, z kapitałów własnych Spółki Dzielonej, bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki Dzielonej, z uwagi na posiadanie przez Spółkę Dzieloną wystarczających kapitałów własnych, innych niż kapitał zakładowy.

W 2024 roku przychody z zarządzania w okresie sprawozdawczym wyniosły 0,8 mln zł, co stanowiło 1,3% wszystkich przychodów Spółki.

Usługi inżynierskie i zarządzanie projektami

W zakresie zarządzania projektami art.Locum S.A. świadczyła w 2024 roku usługi na rzecz spółki BDH Development, i Karpacka Invest, osiągając z tego tytułu przychody w wysokości 0,9 mln zł. W ramach usług inżynierskich Spółka nadzorowała realizowane własne projekty.

6. Charakterystyka projektów mieszkaniowych Grupy art.Locum S.A.

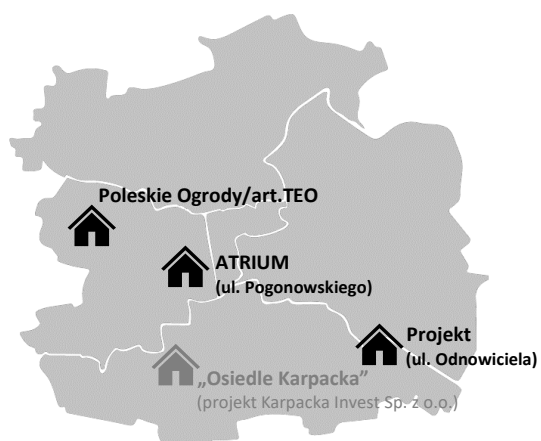
Kraków

Do roku 2024 w Krakowie Spółka wybudowała dwa duże projekty mieszkaniowe: Zielona Galicja i Nowe Dąbie, w sumie 1 136 lokali. Obecnie Spółka posiada grunt z pozwoleniem na budowę projektu mieszkaniowego przy ulicy Mogiłskiej. Na nieruchomości Spółka planuje wybudować 481 mieszkań i 13 lokali usługowych o łącznej powierzchni 27,0 tys. m². Rozpoczęcie budowy przewidziane jest w 2025/26 roku.



Łódź

Do końca roku 2024 w Łodzi Spółka wybudowała 1 525 lokali w ośmiu projektach mieszkaniowych: Bilewiczówny, Słoneczny Park, Hetmańskie, Kaczeńcowe, Szlacheckie, Łąkowa, dwa etapy Poleskich Ogrodów oraz pierwszy etap projektu art.TEO. W 2024 roku Spółka kontynuowała budowę II etapu projektu art.TEO oraz rozpoczęła budowę III i IV etapu projektu art.TEO.



Łódź, Poleskie Ogrody / art.TEO

Spółka jest właścicielem gruntu zlokalizowanego w północno-zachodniej części Łodzi, w dzielnicy Polesie, przy ul. Ciepłarnianej. Na całym terenie Spółka planuje wybudować 724 mieszkania i 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 40,3 tys. m². Do końca roku 2024 zakończono budowę dwóch etapów projektu Poleskie Ogrody oraz pierwszego etapu art.TEO. Budowę II etapu (budynki B i D) Spółka rozpoczęła we wrześniu 2023 roku. Zakończenie budowy miało miejsce w styczniu 2025 roku, w lutym Spółka rozpoczęła sprzedaż aktami notarialnymi, przekazującymi lokale klientom. Etap ten obejmuje 87 mieszkań o łącznej powierzchni 4,7 tys. m². W maju 2024 roku rozpoczęto budowę III etapu projektu (budynki E oraz F – 73 mieszkania o łącznej powierzchni 3,9 tys. m²). Zakończenie budowy planowane jest na III kw. 2025 roku. We wrześniu 2024 roku rozpoczęto budowę IV etapu projektu (budynki G oraz H – 73 mieszkania o łącznej powierzchni 3,9 tys. m²). Na dzień 31 grudnia 2024 roku w ofercie w etapie II oraz III pozostało 107 mieszkań.

Osiedle „art.TEO” – wizualizacja



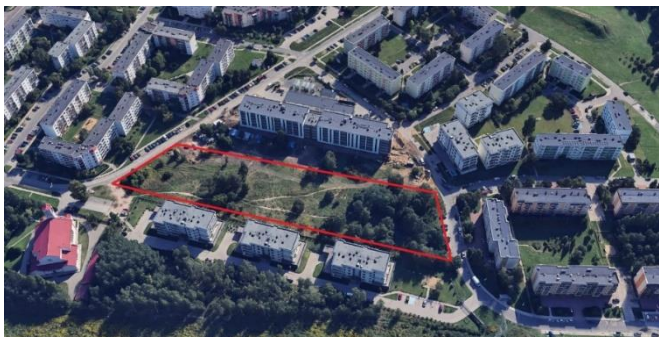
Łódź, ATRIUM, ul. Pogonowskiego

W Łodzi przy ulicy Pogonowskiego 44/46 powstaje jeden budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze budynku. Budynek będzie obejmował 165 mieszkań (6,9 tys. m²) oraz 3 lokale usługowe o powierzchni 0,2 tys. m². Zakończenie planowane jest na II kw. 2026 roku.



Łódź, ul. Odnowiciela

Grupa jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Kazimierza Odnowiciela i Bolesława Szczodrego, na której planuje wybudować 280 mieszkań (12,5 tys. m²). W 2024 roku Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę, a rozpoczęcie budowy zaplanowano na 2025/2026 r.



Trójmiasto

Pierwszym projektem zrealizowanym przez Grupę była Sopocka Przystań, wybudowana w Sopocie, a następnie Rozewska w Gdyni. W roku 2022 zakończyła się budowa projektów Gardenia (przy ul. Opata Hackiego) i Oxyvia (przy ul. Bosmańskiej) w Gdyni.

Gdańsk, ul. Hallera

W Gdańsku przy al. Hallera 122, przewiduje się wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na 69 mieszkań o powierzchni użytkowej 3,4 tys. m² oraz 5 lokali usługowych o powierzchni 0,3 tys. m².

Rozpoczęcie budowy zaplanowano na 2025/2026 r.

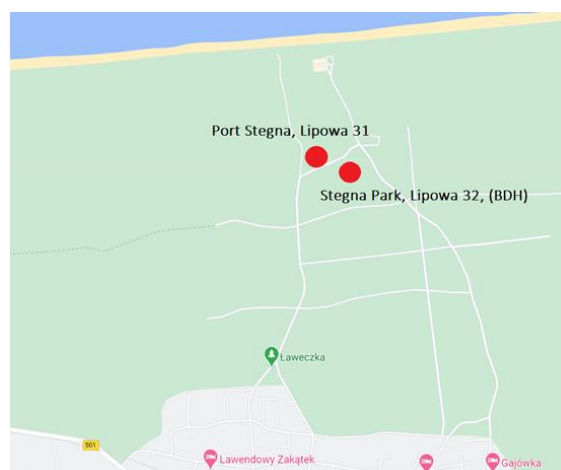


Stegna

„Port Stegna”

Na nieruchomości przy ul. Lipowej 31 w Steganie art.Locum zamierza zrealizować zespół budynków zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi, garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Na tym terenie planuje się wybudowanie w dwóch etapach łącznie 251 apartamentów wakacyjnych, 6 lokali usługowych oraz restauracji, łącznie o powierzchni 11,1 tys. m². Spółka posiada ostateczne pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest na rok 2026/27.



Poznań

„Junique”

„Junique” to wieloetapowa inwestycja realizowana przez art.Locum S.A. w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Koncepcja osiedla przewiduje wybudowanie około 1 300 lokali o powierzchni 70,8 tys. m².

I etap projektu został podzielony na dwa zadania inwestycyjne: „I zadanie inwestycyjne” obejmujące budynek A i „II zadanie inwestycyjne”, obejmujące budynki B, C i D.

W etapie IA projektu „Junique” powstał pięciopiętrowy budynek z 79 mieszkaniami, 1 lokalem usługowym i podziemną halą garażową. W październiku 2024 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie. Na dzień 31 grudnia 2024 roku pozostało w ofercie 17 lokali.



„Junique” etap IA



7. Działalność inwestycyjna art.Locum S.A.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku art.Locum posiadała 100 % udziałów w kapitale zakładowym BDH Development spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi, 100 % udziałów w kapitale zakładowym Kaczeńcowa Invest spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi oraz 66,3% udziałów w kapitale zakładowym Karpacka Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Karpacka Invest Sp. z o.o.

Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi została zawiązana 29 lipca 2019 roku pod firmą „Karpacka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” przez Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółkę Akcyjną oraz Archicom Polska Spółkę Akcyjną (obecnie: art.Locum Spółka Akcyjna. W dniu 3 października 2019 roku Karpacka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 0000802885. Struktura udziałów na dzień 31.12.2024 r.

- art.Locum Spółka Akcyjna – 66,3% udziałów
- Zakłady Chemiczne „ORGANIKA” Spółka Akcyjna – 33,7% udziałów

Celem działalności Karpacka Invest Sp. z o.o. jest realizacja projektu obejmującego budowę budynków mieszkalnych z funkcjami towarzyszącymi na nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi, w dzielnicy Górna, przy ul. Karpackiej. Na mocy podpisanej umowy art.Locum pełni funkcję Zarządcy Realizacji Inwestycji.

Plany dotyczące realizacji projektu przy ul. Karpackiej zakładają wybudowanie osiedla w kilku etapach. Realizację pierwszego z nich przewidziano na lata 2026-2027. Sporządzony projekt budowlany I etapu obejmuje budowę budynków A, B i C, w których powstanie 196 mieszkań o łącznej powierzchni 10 322 m². W sumie projekt zakłada budowę 1 044 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 57,2 tys. m² oraz 825 miejsc postojowych w podziemnych parkingach. Spółka posiada decyzję o pozwoleniu na budowę trzech budynków A, B, C przewidzianych do realizacji w I etapie inwestycji.

Kaczeńcowa Invest spółka z o.o.

Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 173 została utworzona w dniu 5 stycznia 2023 roku oraz wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia, XX Wydział Gospodarczy w dniu 23 stycznia 2023 roku pod numerem KRS 0001014990.

Spółka Kaczeńcowa Invest, w sąsiedztwie osiedla art.TEO, będzie realizować dwa etapy inwestycji (214 mieszkań w 4 budynkach – 11.578 m² PUM i 1 budynek użytkowy o pow. 247 m²). Rozpoczęcie budowy I etapu zaplanowano na II kw. 2025 roku.

BDH Development spółka z o.o.

W grudniu 2020 roku art.Locum nabyła od mBanku S.A. 100% udziałów w spółce BDH Development spółka z o.o., która realizuje w Steganie projekt budowy apartamentów wakacyjnych **Stegna Park** w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Port Stegna.

Ostatnim, III etapem projektu Stegna Park jest kompleks pięciu segmentów – budynków od B1 do B5. Łącznie wybudowano 120 lokali o powierzchni 4,5 tys. m². W 2023 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla budynków B4 oraz B5, a w lutym 2024 roku dla budynków B1, B2, B3. Na dzień 31 grudnia 2024 roku w ofercie było 71 lokali.



8. Sytuacja finansowa Grupy art.Locum S.A.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy art.Locum (tys. zł)	31.12.2024	udział	31.12.2023	udział	zmiana
A. Aktywa trwałe	42 632,7	12,4%	43 102,2	14,8%	-469,5
Rzeczowe aktywa trwałe	473,6	0,1%	1 713,0	0,6%	-1 239,4
<i>w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania</i>	1 415,5	0,4%	294,2	0,1%	1 121,3
Nieruchomości inwestycyjne	39 115,0	11,4%	38 769,0	13,4%	346,0
<i>w tym aktywa z tytułu praw do użytkowania</i>	1 625,9	0,5%	2 326,0	0,8%	-700,1
Wartości niematerialne	2,7	0,0%	0,0	0,0%	2,7
B. Aktywa obrotowe	300 089,5	87,6%	247 237,5	85,2%	52 852,0
Zapasy	245 271,5	71,6%	220 290,7	75,9%	24 980,8
Należności handlowe, pozostałe należności oraz RMC	3 246,1	0,9%	3 791,0	1,3%	-544,9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	51 287,0	15,0%	23 095,8	8,0%	28 191,1
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	284,9	0,1%	60,0	0,0%	224,9
Aktywa razem	342 722,2	100,0%	290 339,8	100,0%	52 382,5
A. Kapitał własny	230 235,3	67,2%	221 753,8	76,4%	8 481,5
Kapitał podstawowy	27 688,0	8,1%	27 688,0	9,5%	0,0
Zyski zatrzymane, w tym:	192 476,1	56,2%	183 861,1	63,3%	8 615,0
<i>Zysk netto</i>	8 761,0	2,6%	904,8	0,3%	7 856,1
Udziały niekontrolujące	10 071,3	2,9%	10 204,7	3,5%	-133,5
B. Zobowiązania	112 486,9	32,8%	68 585,9	23,6%	43 900,9
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	52 826,2	15,4%	37 074,8	12,8%	15 751,4
<i>kredyty</i>		0,0%	5 655,5	1,9%	-5 655,5
<i>zobowiązania z tyt. emisji obligacji</i>	40 291,9	11,8%	19 647,3	6,8%	20 644,6
<i>zobowiązania z tytułu leasingu</i>	5 680,8	1,7%	4 510,9	1,6%	1 169,9
<i>zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych</i>	4 045,6	1,2%	4 869,5	1,7%	-823,9
<i>rezerwa na świadczenia emerytalne</i>	142,7	0,0%	162,7	0,1%	-20,0
<i>rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego</i>	2 160,2	0,6%	1 885,8	0,6%	274,4
<i>pozostałe rezerwy długoterminowe</i>	505,1	0,1%	343,1	0,1%	161,9
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	59 660,7	17,4%	31 511,1	10,9%	28 149,5
<i>zobowiązania z tytułu leasingu</i>	1 510,3	0,4%	1 265,6	0,4%	244,7
<i>przedpłaty otrzymane</i>	46 810,6	13,7%	19 720,1	6,8%	27 090,5
<i>zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych</i>	3 815,7	1,1%	1 731,6	0,6%	2 084,1
<i>zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</i>	5 704,5	1,7%	7 471,1	2,6%	-1 766,6
<i>zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego</i>	46,6	0,0%	105,6	0,0%	-59,0
<i>rezerwa na świadczenia emerytalne</i>	80,4	0,0%	101,3	0,0%	-20,9
<i>pozostałe rezerwy krótkoterminowe</i>	1 692,5	0,5%	1 115,8	0,4%	576,8
Kapitał własny i zobowiązania razem	342 722,2	100,0%	290 339,8	100,0%	52 382,5

Rok 2024 Grupa zakończyła sumą bilansową w wysokości 342,7 mln zł. To wzrost o 52,4 mln zł w porównaniu z rokiem poprzednim (290,3 mln zł).

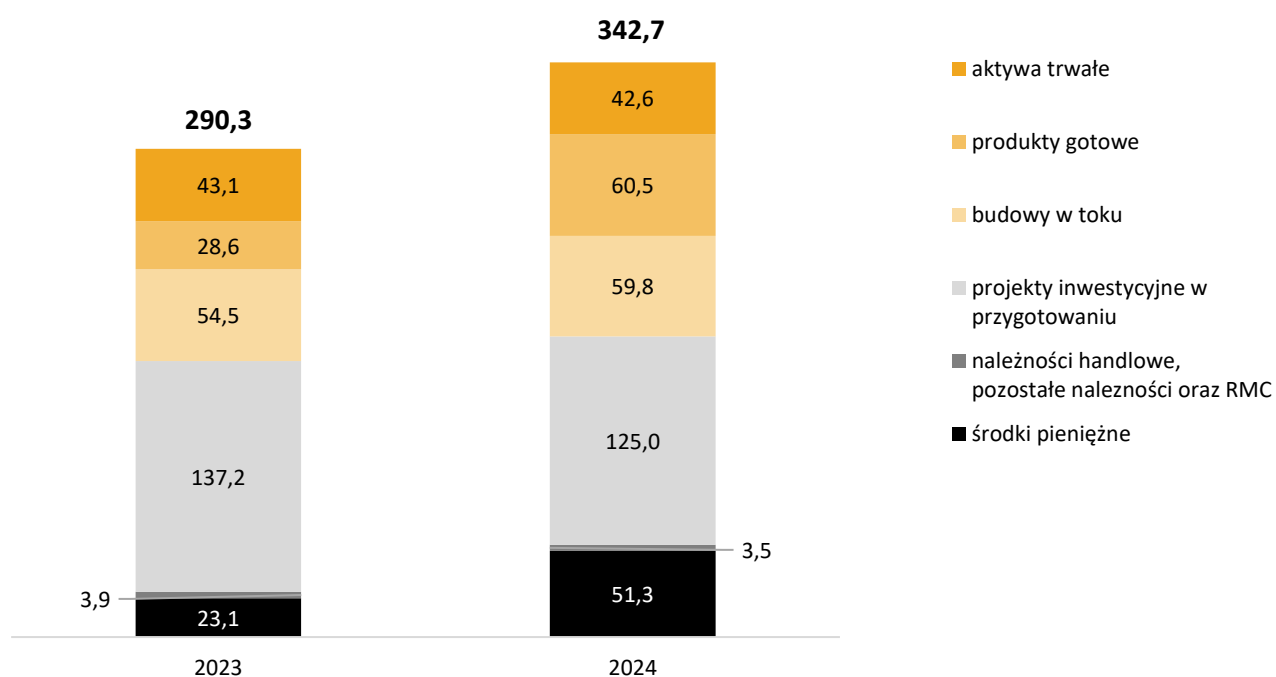
Aktywa

W ogólnej kwocie aktywów Grupy część obrotowa (300,1 mln zł) stanowiła 87,6%, natomiast część majątku trwałego (42,6 mln zł) tj. 12,4% całości aktywów.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kluczową pozycję aktywów trwałych Grupy art.Locum stanowiły nieruchomości inwestycyjne (39,1 mln zł) – głównie grunty, budynki i budowle zlokalizowane w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej – teren realizacji wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego „Junique”.

Wartość aktywów obrotowych 300,1 mln zł wzrosła w 2024 roku w stosunku do roku poprzedniego tj. o 52,9 mln zł. Na wzrost ten wpłynęło przede wszystkim zwiększenie się zapasów o 25,0 mln zł w stosunku do 2023 roku, w tym m.in. znaczący wzrost wartości produktów gotowych; jak również środków pieniężnych (wzrost o 28,2 mln zł).

Struktura aktywów Grupy art.Locum (w mln zł) na koniec 2024 roku w porównaniu do roku poprzedniego

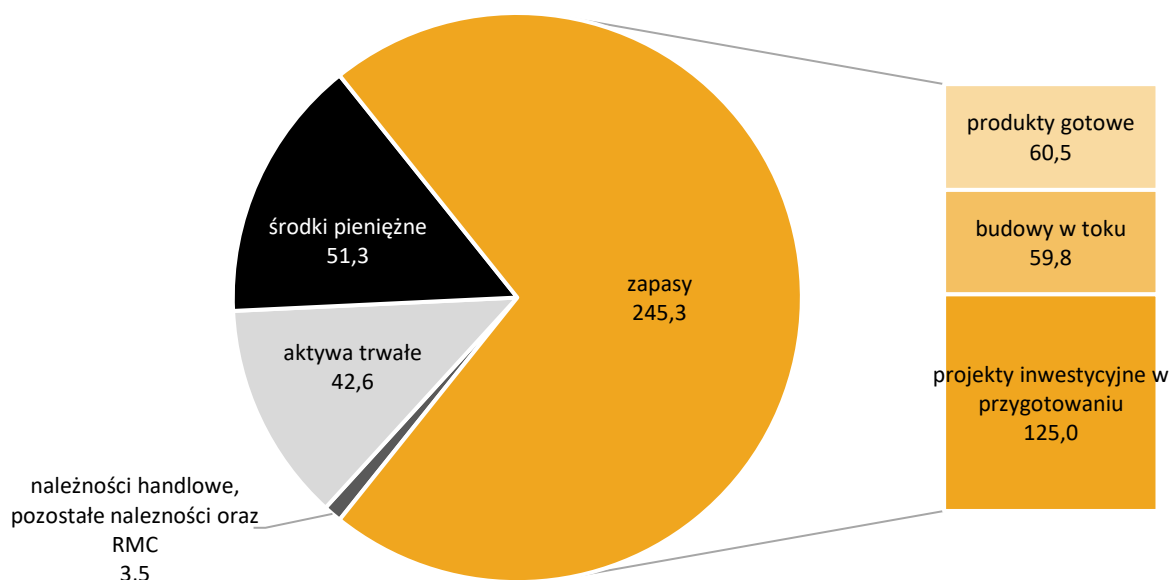


Na kwotę 42,6 mln zł aktywów trwałych złożyły się:

- rzeczowe aktywa trwałe – 0,5 mln zł,
- aktywa z tytułu prawa użytkowania – 3,0 mln zł, w tym prawo użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu oraz prawo użytkowania wynajmowanych lokali przy ul. Piotrkowskiej w Łodzi,
- nieruchomości inwestycyjne – 39,1 mln zł (nieruchomości przy ul. Wieruszowskiej w Poznaniu),
- inwestycje w jednostkach zależnych – 26 816,1 tys. zł:
 - 20 000,0 tys. zł - spółka Karpacka Invest Sp. z o.o.
 - 6 806,1 tys. zł – spółka BDH Development spółka z o.o.
 - 10,0 tys. zł – spółka Kaczeńcowa Invest sp. z o.o.

Na kwotę 300,1 mln zł aktywów obrotowych złożyły się:

- zapasy – 245,3 mln zł (wobec 220,3 mln zł w 2023 roku),
- należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego – 0,3 mln zł (0,1 mln zł w 2023 roku),
- należności handlowe, pozostałe należności oraz RMC – 3,2 mln zł (wobec 3,8 mln zł w 2023 roku),
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty – 51,3 mln zł (wobec 23,1 mln zł w 2023 roku).



Wskaźniki płynności Grupy art.Locum	2024	2023
Wskaźnik bieżącej płynności	5,03	7,85
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik szybkiej płynności	0,92	0,86
<i>aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik gotówkowej płynności	0,86	0,73
<i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>		

Pasywa

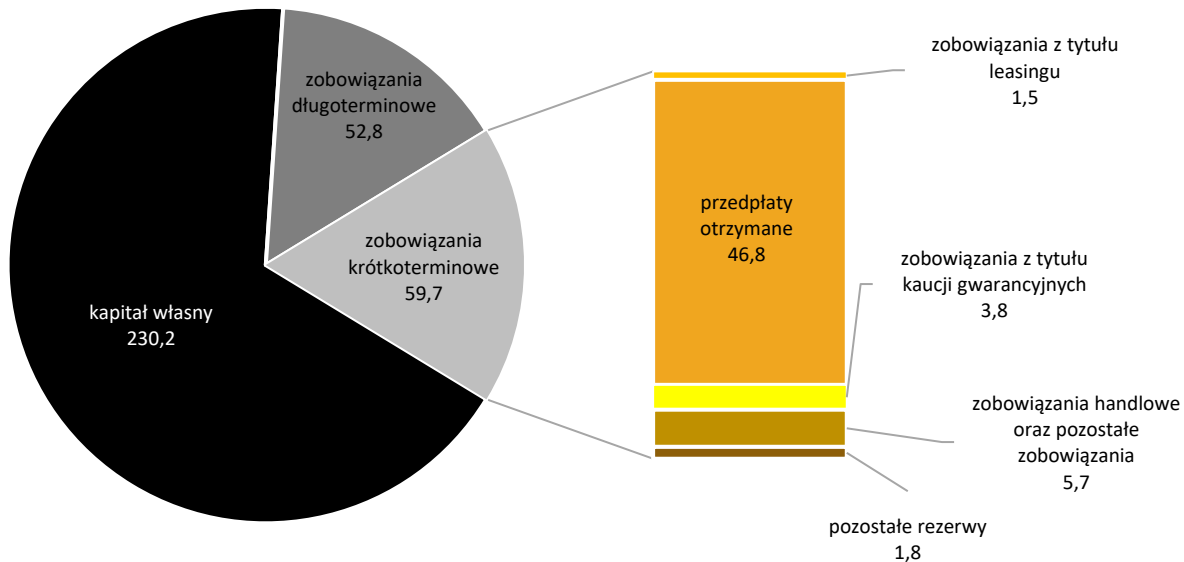
Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitał własny Grupy art.Locum wynosił 230,2 mln zł (wzrost o 8,5 mln zł w stosunku do 31 grudnia 2023 roku) i stanowił 67,2% wartości pasywów, a zobowiązania wyniosły 112,5 mln zł, tj. 32,8% wartości pasywów. Na kwotę kapitałów własnych złożyły się:

- kapitał podstawowy – 27,7 mln zł,
- zyski zatrzymane – 192,5 mln zł (wobec 183,9 mln zł w 2023 roku).

Na kwotę 112,5 mln zł zobowiązań złożyły się:

- zobowiązania długoterminowe – 52,8 mln zł,
 - zobowiązania z tytułu emisji obligacji – 40,3 mln zł,
 - zobowiązania z tytułu leasingu – 5,7 mln zł,
 - zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 4,0 mln zł,
 - rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 2,2 mln zł,
 - pozostałe rezerwy – 0,5 mln zł,
 - rezerwa na świadczenie emerytalne – 0,1 mln zł,
- zobowiązania krótkoterminowe – 59,7 mln zł, w tym głównie:
 - przedpłaty otrzymane – 46,8 mln zł,
 - zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania – 5,7 mln zł,
 - zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych – 3,8 mln zł,
 - zobowiązania z tytułu leasingu – 1,5 mln zł
 - pozostałe rezerwy – 1,7 mln zł.
 - rezerwa na świadczenia emerytalne – 0,1 mln zł,

Struktura pasywów Grupy art.Locum na dzień 31 grudnia 2024 roku



9. Sytuacja dochodowa art.Locum S.A.

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku przekazano klientom 111 lokali (7 sztuk przekazanych w 2023 roku), w wyniku czego przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły 53,9 mln zł (7,3 mln zł w roku 2023).

W 2024 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 62,0 mln zł (o 45,0 mln zł wyższe niż w 2023 roku). W całym rozliczeniu rocznym zysk netto wyniósł 8,6 mln zł (0,8 mln zł w roku 2023) dając rentowność netto 13,9%. Odnotowano marżę bezpośrednią na sprzedaży produktów i usług (39,2% wobec 44,0% w roku 2023). Efektywność posiadanego kapitału mierzonego zyskiem netto do kapitałów własnych wyniosła 3,7% (0,4% w roku 2023).

Rachunek zysków i strat Grupy art.Locum (tys. zł)	I – XII 2024	I – XII 2023	zmiana
Przychody ze sprzedaży	62 048,1	17 071,7	44 976,4
Koszt własny sprzedaży	37 711,9	9 562,2	28 149,6
Marża brutto ze sprzedaży	24 336,2	7 509,5	16 826,7
<i>Rentowność bezpośrednia na sprzedaży</i>	<i>39,22%</i>	<i>43,99%</i>	<i>-4,77%</i>
Koszty sprzedaży i marketingu	4 137,4	3 040,4	1 097,0
Koszty ogólnego zarządu	9 463,3	8 087,8	1 375,5
Zysk (strata) ze sprzedaży	10 735,5	-3 618,7	14 354,3
Pozostałe przychody i pozostałe koszty netto	746,0	4 158,0	-3 412,0
Zysk (strata) operacyjny	11 481,5	539,3	10 942,3
Przychody finansowe	675,4	1 126,7	-451,3
Koszty finansowe	1 370,3	805,8	564,5
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 786,6	860,2	9 926,4
<i>Rentowność brutto (ROS brutto)</i>	<i>17,38%</i>	<i>5,04%</i>	<i>12,35%</i>
Podatek dochodowy	2 159,1	83,0	2 076,1
Zysk (strata) netto	8 627,5	777,1	7 850,4
<i>Rentowność netto (ROS netto)</i>	<i>13,90%</i>	<i>4,55%</i>	<i>9,35%</i>
Strata netto przypadająca na udziały niekontrolujące	-133,5	-127,7	-5,8
Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy Spółki	8 761,0	904,8	7 856,1

Przychody

W 2024 roku przychody Grupy zostały wygenerowane z następujących źródeł:

- sprzedaż mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych – 53,9 mln zł,
- wynajem nieruchomości inwestycyjnych – 7,0 mln zł
- zarządzanie nieruchomościami – 0,8 mln zł,
- pozostałe (w tym usługi inżynierskie, obsługa i realizacja projektów inwestycyjnych, usługi księgowe, administracyjne i marketingowe) – 0,3 mln zł,

Koszty

W 2024 roku koszt własny sprzedaży wyniósł 37,7 mln zł i w porównaniu z rokiem 2023 był wyższy o 28,1 mln zł. Źródła poniższych kosztów są analogiczne do osiągniętych przychodów:

- koszty własne sprzedaży mieszkań, lokali usługowych i miejsc postojowych – 34,5 mln zł,
- wynajem nieruchomości inwestycyjnych – 2,7 mln zł,
- koszty zarządzania nieruchomościami – 0,4 mln zł,
- koszty pozostałych usług – 0,1 mln zł.

Pozostałe pozycje rachunku zysków i strat

Koszty sprzedaży i marketingu w kwocie 4,1 mln zł obejmują koszty związane ze sprzedażą wytwarzanych produktów i są to głównie: część kosztów oddziałów Spółki związanych z obsługą procesu sprzedaży, koszty marketingu i reklamy, koszty obsługi sprzedaży i obsługi posprzedażowej lokali oraz koszty ponoszone na rzecz utrzymania nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty sprzedaży w 2024 roku były wyższe o 1,1 mln zł niż w roku 2023.

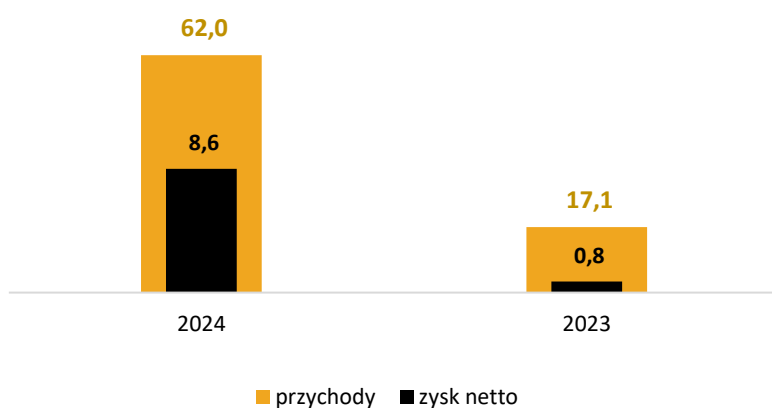
Koszty ogólnego zarządu Grupy, związane z podatkami od nieruchomości, opłatą z tytułu wieczystego użytkowania oraz z bieżącym funkcjonowaniem art.Locum wyniosły 9,5 mln zł i były wyższe o 1,4 mln zł od kosztów zarządu w 2023 roku.

Grupa osiągnęła zysk z działalności operacyjnej w wysokości 11,5 mln zł (0,5 mln zł w 2023 roku).

W roku 2024 przychody finansowe wyniosły 0,7 mln zł. Koszty finansowe w omawianym okresie wyniosły 1,4 mln zł i były związane głównie z odsetkami z tytułu leasingu finansowego, prowizjami i kosztami obsługi kredytów oraz wyceną zobowiązań i należności wg ESP.

W okresie sprawozdawczym Grupa osiągnęła zysk przed opodatkowaniem w wysokości 10,8 mln zł. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w kwocie 2,2 mln zł, Grupa art.Locum zakończyła rok zyskiem netto w wysokości 8,6 mln zł, który był o 7,9 mln zł wyższy niż w roku 2023.

Przychody ze sprzedaży i zysk netto Grupa art.Locum (w mln zł)



Wskaźniki rentowności Grupy art.Locum	2024	2023
Rentowność sprzedaży		
<i>marża brutto ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży</i>	39,2%	44,0%
Rentowność brutto		
<i>zysk przed opodatkowaniem / przychody ze sprzedaży</i>	17,4%	5,0%
Rentowność netto		
<i>zysk netto / przychody ze sprzedaży</i>	13,9%	4,6%
Rentowność aktywów		
<i>zysk netto / suma aktywów</i>	2,5%	0,3%
Rentowność kapitału		
<i>zysk netto / kapitał własny</i>	3,7%	0,4%

10. Kredyty, pożyczki, obligacje, poręczenia

Kredyty

W roku zakończonym 2024 Grupa posiadała następujące zobowiązania z tytułu kredytów bankowych:

- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Junique” etap IA w Poznaniu. Kredyt został spłacony 24 lipca 2024 roku.
- kredyt inwestorski w banku PKO PB S.A. przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego „Atrium” w Łodzi. Na koniec roku 2024 kredyt nie został uruchomiony.

Pożyczki udzielone

W roku 2024 art.Locum, jako pożyczkodawca, zawarła dwie umowy pożyczki z podmiotami powiązаныmi.

Pożyczkobiorca	Oprocentowanie	Data udzielenia	Umowny termin zwrotu	Kwota pożyczki (wartość nominalna)	Odsetki naliczone	Kwota pożyczki (wyplacona)
Na dzień 31 grudnia 2024						
Karpacka Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2025	2 000 000,00	-	500 000,00
Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.	WIBOR 3M +marża	27.06.2024	31.12.2027	3 000 000,00	-	1 000 000,00

Obligacje

12 grudnia 2024 roku art.Locum S.A. przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii B, o łącznej wartości 21.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, która nie wymagała sporządzenia i publikacji prospektu. W poprzednim roku Spółka przeprowadziła emisję obligacji zwykłych na okaziciela serii A, o łącznej wartości 20.000.000,00 zł, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligacje serii A są zabezpieczone hipoteką umowną do sumy 30.000.000,00 zł ustanowioną na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Wieruszowskiej. Obligacje serii B są niezabezpieczone. Obligacje art.Locum S.A. są notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

Rok zakończony 31 grudnia	2024	2023
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji		
Na początek roku	19 647 285,61	-
Wpływy z emisji obligacji netto, z tego:	20 474 532,83	19 552 633,50
<i>Wpływy z emisji obligacji - wartość nominalna</i>	<i>21 000 000,00</i>	<i>20 000 000,00</i>
<i>Koszty emisji obligacji</i>	<i>-525 467,17</i>	<i>-447 366,50</i>
Odsetki naliczone od obligacji, z tego:	2 299 382,06	94 652,11
<i>Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie</i>	<i>149 122,00</i>	-
<i>Wycena wg zamortyzowanego kosztu</i>	<i>2 150 339,57</i>	<i>94 652,11</i>
Odsetki zapłacone	-2 129 400,00	-
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na koniec roku	40 291 880,01	19 647 285,61
Wartość godziwa	40 291 880,01	19 647 285,61

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu emisji obligacji obliczana jest w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne i bieżące oprocentowanie. Koszty odsetek obliczane są poprzez zastosowanie efektywnej stopy procentowej.

Poręczenia

W roku sprawozdawczym Grupa art.Locum nie udzielała poręczeń.

11. Zarządzanie ryzykiem finansowym w Grupy art.Locum S.A.

Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

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

Rok zakończony 31 grudnia		2024	2023
Zobowiązania finansowe	Zmiana stopy % (+/-)	Wpływ na poziom odsetek (+/-)	
Kredyty bankowe	0,5%	12 326,97	10 621,16
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	0,5%	104 027,40	5 205,48

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

Ryzyko walutowe

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

Ryzyko kredytowe

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

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

W przypadku należności od dostawców robót budowlano-montażowych z tytułu obciążenia ich kosztami usunięcia usterek dokonywane są kompensaty z kaucji gwarancyjnych, zatrzymanych na poczet zabezpieczenia należytej jakości robót. Z uwagi na posiadane kaucje gwarancyjne Grupa ocenia ryzyko kredytowe z tego tytułu również jako niskie.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności to ryzyko, że jednostka napotka trudności ze spłatą zobowiązań finansowych. Grupa prowadzi ostrożną politykę w zakresie zarządzania ryzykiem utraty płynności, utrzymując poziom środków finansowych wystarczający do prowadzenia bieżącej działalności i regulowania wymagalnych zobowiązań.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywanie terminów zapadalności aktywów do terminów wymagalności zobowiązań finansowych. Zapotrzebowanie na środki pieniężne w zakresie obsługi zobowiązań krótkoterminowych porównywane jest z saldem inwestycji krótkoterminowych (np. depozytów bankowych) i poziomem środków finansowych możliwych do pozyskania z dostępnych źródeł w postaci np. kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych.

Wydatki związane z produkcją budowlaną oraz wpływy od klientów są realizowane na podstawie ustalonych umowie harmonogramów. Istnieje ryzyko nieterminowego w stosunku do harmonogramu otrzymania należności od klientów, w związku z czym wpływy ze sprzedaży każdego z mieszkań są monitorowane indywidualnie. W razie opóźnień wysyłane są monity wzywające do zapłaty. Klient otrzymuje mieszkanie po zapłacie całości ceny.

Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w związku z zarządzaniem kapitałem jest zapewnienie kontynuowania działalności w taki sposób, aby była zdolna do wypracowania zysków na rzecz akcjonariuszy oraz żeby zapewnić przyszły rozwój działalności gospodarczej.

W ramach zarządzania kapitałem Zarząd monitoruje zwrot z kapitału, jak również poziom dywidendy przypadającej na akcje, ocenia koszt kapitału i ryzyka w odniesieniu do każdej klasy kapitału oraz dokonuje przeglądu struktury kapitałowej w celu optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Zarząd monitoruje kapitał przy pomocy „Wskaźnika zadłużenia do kapitału własnego”. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek łącznej wartości „Długu netto” do kapitału własnego razem (łącznie z udziałami niekontrolującymi). Dług netto oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości, zobowiązań z tytułu kaucji gwarancyjnych, zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, z uwagi na nadwyżkę środków pieniężnych nad zobowiązaniami finansowymi z tytułu kredytów, leasingu oraz emisji obligacji Grupa zanotowała ujemny wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego.

12. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

1. W lutym 2025 roku Grupa rozpoczęła przekazywanie klientom lokali i sprzedaż aktami notarialnymi w projekcie „art.TEO” etap II.
2. W lutym 2025 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę dla kolejnego etapu (V etap) projektu „Junique” w Poznaniu.
3. W marcu 2025 roku Grupa rozpoczęła przekazywanie klientom lokali i sprzedaż aktami notarialnymi w projekcie „Junique” etap IA.
4. W marcu 2025 roku spółka zależna BDH Development spłaciła w całości zaciągniętą pożyczkę w art.Locum S.A.

13. Wpływ czynników zewnętrznych na działalność i wyniki finansowe Grupy

Wpływ czynników o charakterze makroekonomicznym

Na sytuację finansową i działalność gospodarczą Spółki w roku 2024 wpływały następujące czynniki o charakterze makroekonomicznym:

Czynniki pozytywne:

- spadek inflacji co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest nadal na tyle wysoki, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości,
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, poprawa nastrojów konsumenckich,
- wciąż wysoka i rosnąca podaż pieniądza, stwarzającą możliwości lokowania wolnych środków w nieruchomości mieszkaniowe,
- wzrost PKB i utrzymująca się niska stopa bezrobocia,
- strukturalny deficyt mieszkań i rosnąca wartość mieszkań.

Czynniki negatywne:

- brak obniżki stóp referencyjnych przez Radę Polityki Pieniężnej,
- utrzymywanie się alternatyw inwestycyjnych przynoszących wyższy dochód przy niższym poziomie ryzyka co mieszkania (obligacje skarbowe, korporacyjne), wysokie oprocentowanie lokat depozytowych,
- wycofanie się przez rząd z wyborczych obietnic programowych dotyczących wsparcia rynku mieszkaniowego tj. zapowiadanego programu Mieszkanie na Start - Kredyt 0 procent, dopłaty 600 zł do wynajmu mieszkań dla młodych osób,
- rosnące koszty robót budowlanych, materiałów budowlanych, surowców i energii,
- rosnące koszty utrzymania lokali,
- wprowadzanie obostrzeń w ramach polityki klimatycznej i ESG,
- wysoka podaż mieszkań i ustabilizowanie się cen mieszkań w IV kw. 2024 r.,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych na Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę.

14. Plany Grupy art.Locum S.A. na rok 2025

W przypadku pozytywnej oceny perspektyw na rynku nieruchomości i stabilizacji sytuacji gospodarczej Grupy w 2025 roku zamierza:

- rozpocząć prace budowlane w czterech projektach:
 - w Łodzi przy ul. Odnowiciela (etap I) i w spółce Kaczeńcowa Invest - przy ul Cieplarnianej w Łodzi, w Gdańsku przy alei Hallera oraz w Krakowie przy ul. Mogilskiej (I etap),
- zakończyć budowę i uzyskać pozwolenie na użytkowanie dla III etapu projektu „art.TEO”,
- prowadzić prace projektowe i przygotowawcze do rozpoczęcia budowy projektu apartamentów wakacyjnych w Stegnie „Port Stegna” oraz w Łodzi przy ul. Karpackiej,
- kontynuować działalność usługową związaną z wynajmem powierzchni biuro-magazynowych.

Podpisy członków Zarządu art.Locum S.A.

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko	Podpis
15 kwietnia 2025	Krzysztof Suskiewicz	Prezes Zarządu	
15 kwietnia 2025	Tomasz Malewski	Wiceprezes Zarządu	