

Sprawozdanie zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Developer

za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r.

(obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Developer S.A.)


Spis treści

1.	Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	2
1.1.	Informacje ogólne.....	2
1.2.	Przedmiot działalności.....	2
1.3.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe	4
1.3.1.	Struktura Grupy Kapitałowej	4
1.3.2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	6
1.4.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	6
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	6
1.6.	Struktura sprzedaży jednostki dominującej	7
1.7.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	8
1.8.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane.....	10
1.9.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	11
2.	Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	12
2.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym	12
2.2.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	15
2.3.	Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu.....	17
2.4.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi emitenta	18
2.5.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	19
3.	Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	20
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	20
3.1.1.	Ryzyko finansowe	20
3.1.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	21
3.1.3.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	23
3.2.	Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	25
4.	Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.	26
4.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	26
4.2.	Kapitał zakładowy	26
4.3.	Akcjonariat	26
4.4.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	27
4.5.	Ograniczenia praw z akcji	27
4.6.	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.....	28
4.7.	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	28
4.8.	Walne Zgromadzenie Spółki.....	28
4.9.	Zarząd	29
4.10.	Rada Nadzorcza	29
4.11.	Komitet Audytu	29
5.	Pozostałe informacje	30
5.1.	Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	30
5.2.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	30
5.3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	30
5.4.	Inne istotne wydarzenia	30
	(w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe).....	30
5.5.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	31
6.	Zatwierdzenie do publikacji	32



1. Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

1.1. Informacje ogólne

Pełna nazwa (firma) jednostki dominującej	Lokum Deweloper Spółka Akcyjna
Oznaczenie formy prawnej	spółka akcyjna
Siedziba	Wrocław
Adres	ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław
NIP	8992725235
REGON	021677137
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data rejestracji	11 sierpnia 2011
KRS	0000392828
Kapitał zakładowy	3 600 000,00 PLN

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania zarządu określenia: „Spółka”, „Emitent”, „Lokum Deweloper S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do Lokum Deweloper Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w skład której wchodzi Lokum Deweloper Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna”, „spółka operacyjna” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmuje sprawozdanie zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper należy czytać łącznie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 25 marca 2020 roku.

Półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2018 r. poz. 757).

1.2. Przedmiot działalności

Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej. Spółka sprawuje nadzór nad spółkami celowymi i operacyjnymi oraz obejmuje spółki zależne pełną obsługą organizacyjną, prawną i techniczną.

Rolą Spółki jest:

- analiza zmian zachodzących na rynku nieruchomości, w szczególności w sektorach prowadzonej działalności deweloperskiej;
- wyszukiwanie nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- stworzenie we współpracy z architektami koncepcji zabudowy, nadzór nad wykonaniem projektu, w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- nabywanie na rzecz spółek operacyjnych nieruchomości w celu realizacji projektów deweloperskich;
- prowadzenie negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskanie finansowania na realizację projektów deweloperskich;



- przygotowanie budowy i pozyskiwanie podwykonawców robót budowlanych;
- sprawowanie funkcji nadzorczych i zarządczych, w tym w zakresie nadzoru technicznego, nad projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki operacyjne obejmujące m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawidłowości;
- prowadzenie działań marketingowych i PR oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- analiza otoczenia prawnego w zakresie zawieranych umów;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych we Wrocławiu i Krakowie.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa koncentruje swoją działalność na rynku wrocławskim i krakowskim. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystyngującą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych: nasycenie zielenią, strefy aktywnego wypoczynku, bogato aranżowane place zabaw dla dzieci oraz atrakcyjna architektura i ład przestrzenny. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo-usługowego. Komfort życia i bezpieczeństwo mieszkańców to szczególne priorytety, które są realizowane poprzez przemyślane rozwiązania w zakresie dodatkowej infrastruktury w postaci monitoringu i ochrony osiedla oraz miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. Są to lokale o metrażach od ok. 25 do ok. 100 m². Założony rygor projektowo-wykonawczy we właściwy sposób odpowiada na potrzeby zarówno nabywców szukających lokali dających atrakcyjną stopę zwrotu, przy wykorzystaniu funkcji najmu, jak również tych, którzy mają sprecyzowane wymagania w zakresie własnych potrzeb mieszkaniowych. Oferowane lokale sprzedawane są zarówno w tzw. standardzie deweloperskim, jak też z wykończeniem „pod klucz”. Przystępność cenowa połączona z wysoką jakością osiedli i samych mieszkań oraz ich lokalizacja – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej jej stały rozwój.

Inwestycje prowadzone są z wykorzystaniem własnego nadzoru nad przygotowaniem i realizacją w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych materiałów i właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji. Długoletnie relacje handlowe ze sprawdzonymi podwykonawcami pozwalają utrzymywać koszty realizacji na stabilnym poziomie.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji, które posiadają właściwe parametry planistyczne dla realizacji gwarantujących uzyskanie satysfakcjonującego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji. Grupa finansuje prowadzone projekty deweloperskie zarówno przy udziale kapitału własnego, zbudowanego dzięki rocznemu zatrzymywaniu większości generowanych zysków, dokonanej emisji akcji, jak i kapitału dłużnego w formie kredytów bankowych i obligacji oraz z wpłat klientów.



1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

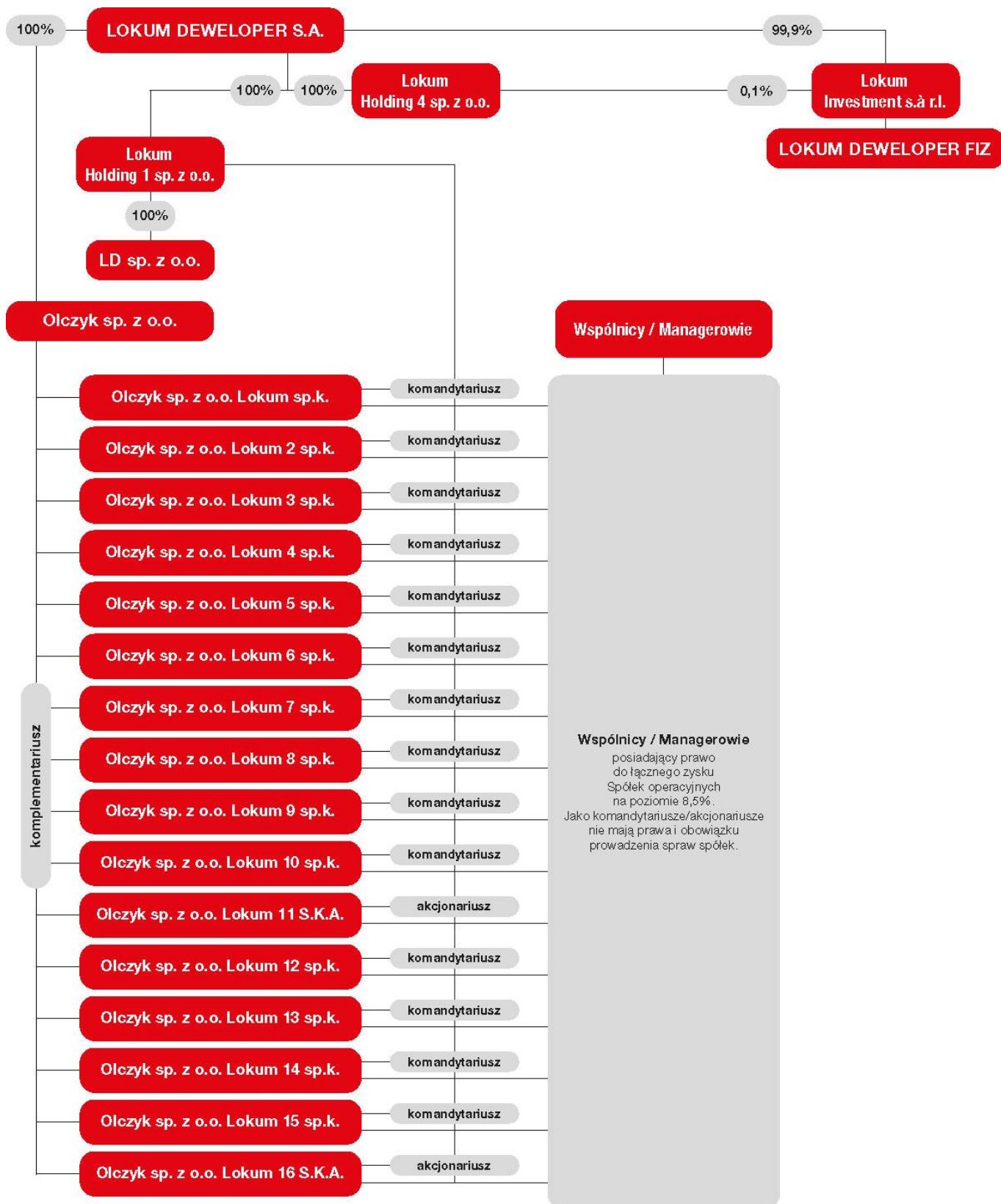
Właścicielem większości akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2020 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
LD sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)
Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2020 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 sp. z o.o. (spółka zależna, udziałowiec LD sp. z o.o., komandytariusz i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Lokum Holding 4 sp. z o.o. (spółka zależna, udziałowiec Lokum Investment s.à r.l.),
 - Lokum Investment s.à r.l. (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna Lokum Holding 4 sp. z o.o., posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ),
 - LD sp. z o.o. we Wrocławiu (spółka zależna Lokum Holding 1 sp. z o.o.),
 - Olczyk sp. z o.o. we Wrocławiu (spółka zależna, komplementariusz spółek operacyjnych),
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność stricte deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k. we Wrocławiu, Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A. we Wrocławiu,
- d) LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego certyfikaty inwestycyjne są w posiadaniu Lokum Investment s.à r.l.).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2020 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W dniu 2 czerwca 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Lokum Holding 4 sp. z o.o. nałożyło na wspólników obowiązek wniesienia dopłat do łącznej kwoty 220 tys. PLN. Dopłaty mają charakter czasowy, zwrotny i zostały wniesione w celu pokrycia kosztów działalności operacyjnej.

W pierwszym półroczu 2020 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Zmiany po dniu bilansowym

W dniu 12 sierpnia 2020 roku Olczyk sp. z o.o., Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Roman Eryk Nalberczyński, Jacek Dudek, Arkadiusz Król i Lokum Holding 1 sp. z o.o. dokonali zmian umów spółek komandytowych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k., Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp.k., w związku z wystąpieniem z tych spółek komandytariusza Romana Eryka Nalberczyńskiego.

W dniu 12 sierpnia 2020 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A. i Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A., w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Romana Eryka Nalberczyńskiego na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1 sp. z o.o.

1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.

1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W dniu 23 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością



położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 42.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT w kwocie 9.660.000,00 PLN tj. na kwotę brutto 51.660.000,00 PLN. Nabycie nieruchomości pozwoli na zwiększenie potencjału gruntów posiadanych przez Spółkę w tej lokalizacji o ok. 500 lokali, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji serii F.

Po dniu bilansowym, w dniu 13 sierpnia 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 11 S.K.A. (Kupujący) - zawarła dwa aneksy do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej (Nieruchomość). Strony uzgodniły nowe daty zawarcia Umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na dzień niepóźniejszy niż do dnia 31 grudnia 2022 roku. Zwiększeniu uległo również zobowiązanie Kupującego do uiszczenia na rzecz Sprzedających kwot zadatków, które zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży o łączną kwotę 3 mln PLN netto, tj. do kwoty 8 mln PLN netto. Sprzedający i Kupujący ustalili, że kwoty stałe wynikające z umów przedwstępnych, w łącznej wysokości 70 mln PLN netto, podlegać będą oprocentowaniu w wysokości 10% w skali roku, począwszy od dnia następnego po dniu pierwotnie ustalonego terminu na zawarcie danej umowy przyrzeczonej do dnia poprzedzającego ich zawarcie. Kupujący zobowiązał się do uiszczenia Sprzedającemu kwot stanowiących równowartość należności z tytułu podatku rolnego, podatku od nieruchomości, a także z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste Nieruchomości - za okres od dnia następnego po dniu pierwotnych terminów przewidzianych na zawarcie umów przyrzeczonych do dnia przewidzianego w ww. aneksach na zawarcie umów przyrzeczonych. Pozostałe istotne warunki umów nie uległy zmianie.

1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej

Jednostka dominująca koordynuje i nadzoruje działania poszczególnych spółek zależnych, będąc ośrodkiem, w którym podejmowane są decyzje dotyczące tworzenia i realizacji strategii rozwoju. Lokum Deweloper S.A. podejmuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów operacyjnych Grupy, kreuje jednolitą politykę handlową i marketingową Grupy oraz pełni rolę koordynatora tej działalności.

Usługi świadczone przez Spółkę w ramach zawartych umów z jednostkami powiązаныmi pogrupowano w trzy główne obszary kompetencji, będące jednocześnie podstawowym źródłem przychodów ze sprzedaży.

Źródło przychodu	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)		od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi administracyjne, prawne i księgowo	2 297	27,74%	2 013	25,04%
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	3 144	37,97%	3 330	41,43%
Usługi wsparcia sprzedaży i marketingowe	2 764	33,38%	2 604	32,40%
Razem	8 205	99,08%	7 947	98,87%
Ogółem przychody ze sprzedaży	8 281	100%	8 038	100%



1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2020 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Główni odbiorcy to osoby fizyczne poszukujące mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – przede wszystkim ludzie młodzi (single), młode małżeństwa oraz rodziny szukające większych lokali, które zapewniają komfort funkcjonowania, a często również stają się ekwiwalentem dla domu jednorodzinnego położonego z dala od centrum. Pewną część odbiorców stanowią także osoby w wieku emerytalnym, którym sytuacja finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2020 roku pochodzi przede wszystkim z inwestycji Lokum di Trevi X, zakończonej w pierwszym półroczu 2020 roku, oraz z wcześniej zrealizowanych inwestycji: Lokum di Trevi VIII, IX, Lokum Vena I i II, Lokum Victoria Vc. Łącznie w pierwszym półroczu 2020 roku rozpoznano w wyniku 267 lokali.

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2020 roku	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum di Trevi X	247
Lokum di Trevi IX	10
Lokale usługowe	4
Lokum Vena II	2
Lokum Vena I	2
Lokum di Trevi VIII	1
Lokum Victoria Vc	1
Razem	267

Poniżej przedstawiono lokalizację inwestycji, z których lokale rozpoznano w wyniku pierwszego półrocza 2020 roku.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w pierwszym półroczu 2020 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach we Wrocławiu - Lokum di Trevi, Lokum Vena oraz Lokum Villa Nova, oraz w trzech lokalizacjach w Krakowie - Lokum Siesta, Lokum Vista i Lokum Salsa. Odnotowany wynik obejmuje 88 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Sprzedaż ta będzie budowała wynik 2020 roku – lokale z inwestycji planowanej do zakończenia w 2020 r. – Lokum Villa Nova. Dodatkowo wg stanu na 30 czerwca 2020 roku Spółki z Grupy miały zawartych 77 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2020 roku	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Villa Nova	16
Lokum di Trevi VII	1
Lokum di Trevi IX	3
Lokum di Trevi X	12
Lokum Vena I	1
Lokum Vena II	2
Lokum Siesta II	13
Lokum Vista IIa	14
Lokum Vista IIb	5
Lokum Salsa I	4
Lokale usługowe	17
Razem	88



1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa Lokum Deweloper zrealizowała we Wrocławiu inwestycję Lokum di Trevi X. Spośród 256 mieszkań – 247 rozpoznano w wyniku, a kolejne 9 zostało objętych umowami deweloperskimi i przedwstępny. Dodatkowo 6 lokali usługowych uzyskało pozwolenie na użytkowanie.

Inwestycje zrealizowane w I półroczu 2020 roku	Liczba lokali
Lokum di Trevi X	256
Lokale usługowe	6
Razem	262

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła realizację inwestycji Lokum Monte I i II w Sobótce pod Wrocławiem.

Inwestycje rozpoczęte w I półroczu 2020 roku	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Monte I	68	2022 r.
Lokum Monte II	84	2021 r.
Razem	152	

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa realizowała we Wrocławiu i okolicach 274 lokale i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 10 152 lokali w inwestycjach: Lokum Porto, Lokum Verde, Lokum la Vida, Lokum Smart City oraz przy ul. Góralskiej i Poprzecznej.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2020		2021	2022	2023+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu	
Lokum Victoria Vc	1				
Lokum di Trevi VII, VIII, IX	18				
Lokum di Trevi X	256				
Lokum di Trevi XI, XII					598
Lokum Vena I	5				
Lokum Vena II	90				
Lokum Villa Nova		98			
Lokum Monte			84	68	
Lokum Porto I					166
Lokum Port II					224
Lokum Porto III					72
Lokum Porto IV, V, VI, VII					1 008
Lokum Verde					107
Lokum la Vida					138
Lokum ul. Góralska					2 700
Lokum ul. Poprzeczna					3 000
Lokum Smart City					1 585
Lokale usługowe	27	24			9
Razem	397	122	84	68	707
Razem	519		84	775	9 445
Razem	397		274		10 152

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.



Na dzień 30 czerwca 2020 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper realizowała w Krakowie 724 lokale i prowadziła prace przygotowawcze i planistyczne dla 737 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ			
	2020	2021	2022	2023+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu
Lokum Vista I	3			
Lokum Vista II		241		
Lokum Vista IIIa				121
Lokum Vista IIIb				132
Lokum Vista IV				253
Lokum Siesta II		121		
Lokum Siesta III				105
Lokum Siesta IV				116
Lokum Salsa I		102		
Lokum Salsa II		195		
Lokum Salsa III			60	
Lokale usługowe	3	5		5
Razem	6	664	60	479
Razem	6	664	318	479
Razem	6	724		737

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Grupa posiada obecnie w realizacji 998 lokali i prowadzi prace przygotowawcze oraz planistyczne dla kolejnych 10 889 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 52,1 ha zakontraktowany w cenie 397,5 mln PLN.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	274 lokale; 2,2 ha; 8,4 mln PLN	10 152 lokale; 42,5 ha; 304,5 mln PLN
Kraków	724 lokale; 3,4 ha; 44,6 mln PLN	737 lokale; 4 ha; 40 mln PLN
Razem	998 lokale; 5,6 ha; 53,0 mln PLN	10 889 lokale; 46,5 ha; 344,5 mln PLN
Razem	11 887 lokale; 52,1 ha, 397,5 mln PLN (33,4 tys. PLN/lokal)	

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2020 roku obejmowała 1 030 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30 czerwca 2020 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	96
Lokale w inwestycjach w realizacji	580
Lokale w inwestycjach w przygotowaniu	354
Razem	1 030

1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Z uwagi na charakter działalności Grupa nie prowadzi istotnych prac badawczo-rozwojowych.



2. Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper

2.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2020 (dane niebadane)	Udział	31.12.2019	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	396 831	90%	289 727	74%	37,0%
Wartości niematerialne	37	< 1%	79	< 1%	-53,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 852	3%	12 320	3%	-3,8%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	148 841	34%	148 621	38%	0,1%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	234 778	53%	127 444	33%	84,2%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 323	< 1%	1 263	< 1%	4,8%
2. Aktywa obrotowe	46 046	10%	99 293	26%	-53,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14	< 1%	–	< 1%	
Należności z tytułu dostaw i usług	1 711	< 1%	5 051	1%	-66,1%
Pozostałe należności	40 109	9%	575	< 1%	6875,5%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	4 212	< 1%	93 667	24%	-95,5%
Aktywa razem	442 877	100%	389 020	100%	13,8%
PASYWA					
1. Kapitał własny	220 562	50%	163 911	42%	34,6%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	120 784	27%	120 784	31%	0,0%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	39 527	9%	–	< 1%	
Zysk/strata netto	56 651	13%	39 527	10%	43,3%
2. Zobowiązania	222 315	50%	225 109	58%	-1,2%
Zobowiązania długoterminowe	121 277	27%	222 056	57%	-45,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	101 038	23%	3 053	< 1%	3209,5%
Pasywa razem	442 877	100%	389 020	100%	13,8%

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów wzrosła o 13,8%, co jest głównie spowodowane uchwaleniem dywidendy od Lokum Holding 1 Sp. z o.o. Znaczny spadek środków pieniężnych (-95,5%) wynika z wypłacanych w okresie sprawozdawczym pożyczek dla spółek z Grupy Kapitałowej na potrzeby realizacji inwestycji, co przełożyło się na istotny wzrost należności z tytułu udzielonych pożyczek (84,2%). Związane jest to z funkcją jaką pełni spółka Lokum Deweloper S.A.; jednym z jej zadań jest gromadzenie nadwyżek środków pieniężnych wypracowanych w ramach Grupy Kapitałowej i następnie przeznaczenie ich w miarę zapotrzebowania na realizację bieżących projektów oraz zakupy działek pod nowe projekty.

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (34% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (53% aktywów ogółem) stanowią 90% sumy bilansowej Spółki. Taka struktura aktywów wynika przede wszystkim z przyjętego modelu finansowania inwestycji deweloperskich, w którym grunt oraz początkowe nakłady na realizację inwestycji są finansowane w dużej mierze za pomocą pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą Grupy Kapitałowej.

W obszarze pasywów na uwagę zasługuje utrzymywanie się udziału kapitału własnego na bezpiecznym poziomie powyżej 30%, a także wysoki udział zobowiązań długoterminowych. Znaczny wzrost kapitałów własnych wynika z zatrzymania całości zysków za 2019 rok. W badanym



okresie nastąpił również znaczny wzrost zobowiązań krótkoterminowych, co wynika z ujawnienia w zobowiązaniach krótkoterminowych całości zobowiązania z tytułu obligacji serii E, których termin wykupu przypada na 18 czerwca 2021 roku.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	8 281	8 038	3%
Koszt własny sprzedaży	7 717	7 455	4%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	564	583	-3%
Koszty ogólnego zarządu	776	627	24%
Zysk (strata) na sprzedaży	(212)	(44)	
Pozostałe przychody operacyjne	9	222	-96%
Pozostałe koszty operacyjne	160	322	-50%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(363)	(144)	
Przychody finansowe	60 760	46 243	31%
Koszty finansowe	3 647	7 457	-51%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	56 750	38 642	47%
Zysk (strata) netto	56 651	39 229	44%

Przychody ze sprzedaży wynikają z usług obsługi przedsiębiorstwa, jakie Lokum Deweloper S.A. świadczy na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Lokum Deweloper S.A. zarządza procesem realizacji inwestycji deweloperskich, świadczy usługi wsparcia sprzedaży i marketingowe, zapewnia usługę kancelaryjno-sekretaryjną, usługi doradztwa prawnego, księgowo oraz najem powierzchni biurowej na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Wszelkie transakcje w tym zakresie dokonywane są na warunkach rynkowych, a ich ceny wynikają z rzeczywiście poniesionych kosztów. Wysoki poziom przychodów oraz kosztów finansowych wynika z funkcji holdingowej, jaką pełni Spółka. Na przychody finansowe w głównej mierze składają się odsetki od udzielonych pożyczek oraz przychody z tytułu dywidend od Lokum Holding 1 sp. z o.o. oraz z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej. Na koszty finansowe składają się natomiast w głównej mierze odsetki od wyemitowanych obligacji oraz koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek od spółek z Grupy Kapitałowej.



Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2020 (dane niebadane)	Udział	31.12.2019	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	30 697	5%	35 469	5%	-13,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 471	2%	11 945	2%	-4,0%
Nieruchomości inwestycyjne	2 037	< 1%	2 037	< 1%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 912	3%	21 183	3%	-20,2%
Pozostałe aktywa trwałe	277	< 1%	304	< 1%	-8,9%
2. Aktywa obrotowe	595 315	95%	652 888	95%	-8,8%
Zapasy	511 401	82%	451 404	66%	13,3%
Aktywa z tytułu umów z klientami	4 903	< 1%	46 800	7%	-89,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 602	4%	32 103	5%	-17,1%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	51 103	8%	121 322	18%	-57,9%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 306	< 1%	1 259	< 1%	3,7%
Aktywa razem	626 012	100%	688 357	100%	-9,1%

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2020 (dane niebadane)	Udział	31.12.2019	Udział	Zmiana
PASYWA					
1. Kapitał własny	384 113	61%	367 335	53%	4,6%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Pozostałe kapitały	140 189	22%	140 210	20%	0,0%
Zysk (strata) z lat ubiegłych	223 004	36%	168 245	24%	32,5%
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	18 331	3%	54 738	8%	-66,5%
Udziały niedające kontroli	-1 011	< 1%	542	< 1%	-286,5%
2. Zobowiązania	241 899	39%	321 022	47%	-24,6%
Zobowiązania długoterminowe	106 872	17%	202 260	29%	-47,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	135 027	22%	118 762	17%	13,7%
Pasywa razem	626 012	100%	688 357	100%	-9,1%

Spadek sumy bilansowej o 9,1% wynika głównie z obniżenia wartości zobowiązań z tytułu umów z klientami. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, w tym w szczególności wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane przez osoby trzecie, są powodem opóźniania procesu inwestycyjnego. Z tego powodu poziom oferty mieszkaniowej jest ograniczony, co ma odzwierciedlenie w poziomie wpłat klientów na lokale mieszkalne przy jednoczesnym spadku zobowiązań wynikających z rozliczenia projektów deweloperskich.

W strukturze skonsolidowanego bilansu uwidacznia się dominacja aktywów obrotowych, z których zdecydowaną większość stanowią zapasy. Jest to typowa sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty budowlane przeznaczone na sprzedaż stanowią główny element majątku. Struktura majątku obrotowego wskazuje na wykorzystanie części środków pieniężnych pozyskanych z działalności operacyjnej i finansowej na zakup nieruchomości gruntowych i realizację kolejnych projektów.

Udział kapitału własnego utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, wynosząc na koniec czerwca 2020 roku 61% pasywów ogółem.

Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2020 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 41% wartości aktywów obrotowych.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2020 do 30.06.2020 (dane niebadane)	od 01.01.2019 do 30.06.2019 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	108 078	193 229	-44%
Koszt własny sprzedaży	71 424	122 205	-42%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	36 654	71 024	-48%
<i>Marża brutto</i>	<i>33,9%</i>	<i>36,8%</i>	<i>-2,9 p.p.</i>
Koszty sprzedaży	3 775	4 361	-13%
Koszty ogólnego zarządu	4 644	4 376	6%
Zysk (strata) na sprzedaży	28 235	62 287	-55%
<i>Marża zysku ze sprzedaży</i>	<i>26,1%</i>	<i>32,2%</i>	<i>-6,1 p.p.</i>
Pozostałe przychody operacyjne	112	331	-66%
Pozostałe koszty operacyjne	316	374	-16%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	28 031	62 244	-55%
<i>Marża EBIT</i>	<i>25,9%</i>	<i>32,2%</i>	<i>-6,3 p.p.</i>
Przychody finansowe	329	1 109	-70%
Koszty finansowe	2 934	4 156	-29%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	25 426	59 197	-57%
Podatek dochodowy	4 577	10 293	-56%
Zysk (strata) netto	20 849	48 904	-57%
<i>Marża zysku netto</i>	<i>19,3%</i>	<i>25,3%</i>	<i>-6 p.p.</i>
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>18 331</i>	<i>43 613</i>	<i>-58%</i>

Osiągnięte w pierwszej połowie 2020 roku przychody wyniosły 108,1 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 267 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2019 roku, było to 498 lokali). Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji. Wartości procentowe wskaźników, takich jak marża brutto, marża zysku ze sprzedaży, marża EBIT oraz marża zysku netto uległy pogorszeniu, co było spowodowane wzrostem kosztów realizacji inwestycji, a także spadkiem ilości mieszkań rozpoznanych w wyniku, co pociągnęło za sobą spadek przychodów przy nieznacznym wzroście kosztów ogólnego zarządu. Potencjał rozpoznań w 2020 roku to 525 lokali.

2.2. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 10 czerwca 2019 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp.k. (Lokum 12) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt inwestorski Nowy Dom (umowa) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP), na mocy której Lokum 12 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 30.788.511,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM VILLA NOVA", tj. budowy zespołu sześciu budynków wielomieszkaniowych wraz z garażami podziemnymi, realizowanych na działkach położonych przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej we Wrocławiu oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony był na okres od dnia 11 czerwca 2019 roku do dnia 30 listopada 2021 roku. Kredyt wypłacany miał być w walucie polskiej i był oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę PKO BP. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 46.183.000,00 PLN ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Jaskółczej i Olsztyńskiej,
- zastaw finansowy i rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na 100,00% akcji Lokum 12, należących do LOKUM HOLDING 1 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,



- zastaw na prawach według Kodeksu cywilnego i zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na zbywalnych prawach majątkowych przysługujących komplementariuszowi Lokum 12,
- zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w kwocie 46.183.000,00 PLN na mieniu ruchomym przedsiębiorstwa Lokum 12,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 12 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Lokum 12 złożyła oświadczenie o rezygnacji z wykorzystania kredytu wraz z wnioskiem o rozwiązanie umowy kredytowej. PKO BP w dniu 30 stycznia 2020 roku potwierdziło rozwiązanie umowy kredytowej, co skutkowało zwolnieniem zabezpieczeń umowy kredytowej.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. (Lokum 9) - spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 9 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 28.189.031,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SIESTA Etap II", tj. budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oznaczonego jako budynek C, realizowanego w Krakowie przy ulicy Kobierzyńskiej oraz na spłatę należnych odsetek od kredytu. Kredyt udzielony jest na okres od dnia 18 lutego 2020 roku do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 42.283.550,00 zł wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk Sp. z o. o. Lokum 14 sp.k. (Lokum 14) - zawarła, jako kredytobiorca, dwie umowy kredytowe o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy których Lokum 14 otrzymała do dyspozycji kredyty w wysokości 15.666.970,00 PLN (Kredyt 1) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" - Etap I oraz w wysokości 23.046.653,00 PLN (Kredyt 2) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Monte" - Etap II - w Sobótce przy ul. Armii Krajowej. Kredyt 1 udzielony jest na okres 43 miesięcy, do dnia 15 grudnia 2023 roku, Kredyt 2 udzielony jest na okres 25 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2022 roku. Kredyty wypłacane będą w walucie polskiej i są oprocentowane w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umów kredytu ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 58.070.440,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior, ustanowiona na prawie własności nieruchomości, zlokalizowanej w Sobótce przy ul. Armii Krajowej (stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu 1 i Kredytu 2),
- sądowe zastawy rejestrowe na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w Banku dla inwestycji (etap I i etap II),
- weksle własne in blanco z wystawienia Lokum 14 wraz z deklaracjami wekslowymi, poręczone przez Lokum Deweloper S.A.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku żadna ze spółek Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. (Lokum 4) - zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Alior), na mocy której Lokum 4 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 85.634.937,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Porto" we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej - budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (A, B, C) oraz jednego budynku o przeznaczeniu hotelowym (D). Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2023 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Alior. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 128.452.410,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Alior, ustanowiona na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Gnieźnieńskiej wraz z własnością budynków, które stanowią odrębną nieruchomość,



- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Alior na wierzytelnościach z Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, prowadzonych w banku dla inwestycji,
- poręczenie cywilne udzielone przez Lokum Deweloper S.A.

W dniu 26 sierpnia 2020 roku Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 sp.k. (Lokum 13) zawarła aneks do umowy kredytowej o Kredyt inwestorski Nowy Dom (Kredyt) z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (PKO BP). Wskazany powyżej kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z realizacją Przedsięwzięcia Deweloperskiego pod nazwą "LOKUM SALSА". Strony aneksu uzgodniły zmiany o charakterze biznesowym, dokonując nowego podziału środków z Kredytu, przeznaczając większą kwotę na finansowanie i refinansowanie kosztów netto związanych z budową ww. Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz pomniejszając środki na spłatę odsetek od Kredytu. Strony ustaliły również większe zaangażowanie wkładu własnego Lokum 13 w Przedsięwzięciu Deweloperskim. Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie.

2.3. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu

W dniu 29 stycznia 2020 roku spółka Olczyk sp. z o.o. udzieliła poręczenia za zobowiązania Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. k. na rzecz Oknoplast Sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na dostawę i montaż stolarki okiennej, w związku realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego zlokalizowanego przy ul. Klimeckiego w Krakowie. Poręczenie udzielone jest do kwoty 2.285.000,00 PLN netto, powiększonej o kwotę podatku VAT.

W dniu 18 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp.k. spółka zależna zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny. Zabezpieczenie kredytu stanowi m.in. poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

W dniu 28 maja 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp.k. spółka zależna od Emitenta, zawarła, jako kredytobiorca, dwie umowy kredytowe o kredyt nieodnawialny. Zabezpieczenie udzielonych kredytów stanowi m.in. poręczenie wekslowe udzielone przez Emitenta. Szczegółowy opis umów zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

W dniu 31 lipca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. spółka zależna od Emitenta, zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny. Zabezpieczenie kredytu stanowi m.in. poręczenie cywilne udzielone przez Emitenta. Szczegółowy opis umowy zawarto w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.



2.4. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w 2020 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce oraz wszystkim podmiotom zależnym płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych:

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2020 (dane niebadane)	30.06.2019 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,8%	7,3%	-6,1%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	684,1%	488,0%	40,2%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	12,9%	9,5%	35,9%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	25,8%	22,6%	14,5%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,46	38,51	-98,8%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,46	38,51	-98,8%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,04	18,90	-99,8%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności z tytułu dostaw i usług/Przychody ze sprzedaży*liczba dni w okresie	75	74	2,4%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /Koszt własny sprzedaży*liczba dni w okresie	56	54	2,8%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	50,2%	58,1%	-13,5%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	100,8%	138,5%	-27,2%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	77,2%	99,4%	-22,4%

Wskaźniki płynności uległy znacznemu pogorszeniu, wynika to z postępu prac na projektach deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy, co pociągnęło za sobą rozdysponowanie znacznej części środków pieniężnych będących w posiadaniu Lokum Deweloper S.A. Analiza stanu rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych i publicznoprawnych.

Wskaźniki zadłużenia i wiarygodności kredytowej uległy poprawie w stosunku do roku poprzedniego. Poziomy wskaźników nie stanowią zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza stabilna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania.



2.5. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszej połowie 2020 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2020 (dane niebadane)	30.06.2019 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	33,9%	36,8%	-7,7%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	19,3%	25,3%	-23,8%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	5,5%	21,7%	-74,9%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	8,9%	36,0%	-75,3%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	4,41	6,02	-26,8%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,62	1,23	-49,4%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,38	0,74	-48,6%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/Przychody ze sprzedaży*liczba dni w okresie	861	418	105,9%
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności krótkoterminowe/Przychody ze sprzedaży*liczba dni w okresie	53	41	30,6%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /Koszt własny sprzedaży*liczba dni w okresie	84	126	-33,1%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	38,6%	39,6%	-2,4%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	63,0%	65,6%	-3,9%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	78,4%	84,4%	-7,0%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,28	0,02	1116,4%

*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

Wartości wskaźników ROA i ROE zostały zaprezentowane z uwzględnieniem wyniku netto z okresu czterech kolejnych kwartałów zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku i wyniosły odpowiednio 5,5% oraz 8,9%. Wskaźniki te uległy pogorszeniu w stosunku do poprzedniego roku z uwagi na spadek potencjału rozpoznania na 2020 rok.

Wskaźniki płynności uległy znacznemu pogorszeniu. Saldo środków pieniężnych w Grupie oraz zawarte umowy kredytowe w ocenie zarządu są wystarczające, aby realizować inwestycje i na bieżąco regulować wszelkie zobowiązania.

Grupa zanotowała spadek przychodów, co wpłynęło na znaczący wzrost wartości wskaźnika cyklu należności. Wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych uległ znacznemu spadkowi w następstwie pomniejszenia zobowiązań krótkoterminowych związanych głównie z rozliczeniem prowadzonych inwestycji. Wskaźnik cyklu zapasów wzrósł o 105,9%, wynika to w głównej mierze ze spadku przychodów.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano spadek ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 38,6%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 78,4%. Zdaniem zarządu aktualna kondycja finansowa Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper pozwala na dalsze realizowanie przyjętej strategii rozwoju.



3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju

3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

Grupa Lokum Deweloper w toku prowadzonej działalności gospodarczej prowadzi bieżący monitoring i ocenę ryzyka oraz podejmuje działania mające na celu minimalizację jego wpływu na sytuację finansową.

3.1.1. Ryzyko finansowe

Podstawowe rodzaje ryzyka finansowego Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe i ryzyko zmiany cen. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka.

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, kredyty, leasing oraz środki pieniężne i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych i zobowiązania z tytułu umów z klientami oraz należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług powstałe w wyniku prowadzonej działalności. Zarządzanie ryzykiem finansowym Grupy koordynowane jest przez Spółkę dominującą. W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą wagę mają następujące cele:

- zabezpieczenie krótkoterminowych oraz średnioterminowych przepływów pieniężnych,
- stabilizacja wahań wyniku finansowego Grupy,
- osiągnięcie stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

Grupa nie zawiera transakcji na rynkach finansowych w celach spekulacyjnych. Od strony ekonomicznej przeprowadzane transakcje mają charakter zabezpieczający przed określonym ryzykiem.

Ryzyko stopy procentowej

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

- kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne,
- leasing finansowy.

Wysokość oprocentowania określa się przede wszystkim z uwzględnieniem stawki WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę. W grudniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie ustalonym w oparciu o warunki emisji obligacji serii E. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do grudnia 2019 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii F. Od dnia emisji obligacji serii F oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii F.

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko utraty płynności, tj. utraty lub ograniczenia zdolności do regulowania zobowiązań, jak i planowanych i nieplanowanych wydatków związanych z prowadzoną działalnością. Zarządzanie ryzykiem płynności odbywa się poprzez comiesięczne kontrolowanie i raportowanie mierników płynności finansowej, monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące monitorowane w okresach tygodniowych) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach miesięcznych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków, zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów oraz konfrontowane z inwestycjami wolnych środków. Główne kontrole, następujące cyklicznie co miesiąc, polegają na przedstawieniu Zarządowi podstawowych raportów związanych z działalnością operacyjną, inwestycyjną i finansową Grupy wraz z ich komentarzem. Celem raportowania jest zaznajomienie zarządu z ogólną sytuacją finansową Grupy. Pracownicy działu finansowego analizują sytuację i kondycję finansową spółek Grupy, porównują osiągnięte wyniki z wielkościami planowanymi oraz badają wielkość odchyleń, a następnie ustalają możliwe do wykorzystania środki zaradcze.



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

Zdaniem zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych.

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN, wpływ ryzyka walutowego na wyniki Grupy jest znikomy.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych i mieszkaniowych rachunkach powierniczych, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe w relacji do aktywów finansowych. Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów. Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko zmiany cen

Grupa Lokum Deweloper monitoruje ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.

3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

Poniżej zostały opisane czynniki ryzyka specyficzne dla Grupy oraz branży deweloperskiej. Są to czynniki ryzyka, które Grupa zidentyfikowała, jako ryzyka mogące mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację lub perspektywy Grupy. Przedstawione czynniki ryzyka nie muszą być jedynymi, jakie mogą zagrażać Grupie.

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek deweloperski w Polsce jest obszarem wysoce konkurencyjnym. Działalność licznych podmiotów może powodować zwiększenie popytu na materiały i usługi budowlano-montażowe, a także doprowadzić do deficytu gruntów lub wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Wahania koniunktury branży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się wahaniami koniunktury, w związku z którymi 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. Grupa wybiera takie lokalizacje dla swoich inwestycji i tak kształtuje ofertę mieszkaniową, by była ona odporna na wahania koniunktury.

Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

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



Koszty realizacji projektów deweloperskich

Grupa narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Model biznesowy Grupy zakłada pełnienie we wszystkich realizowanych projektach zarówno funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Skokowy wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Grupa może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie sprzedażowej.

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

Terminowość realizacji projektów deweloperskich

Działalność deweloperska cechuje się koniecznością prowadzenia długoterminowych projektów (trwających od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy). Rozpoznanie sprzedaży w rachunku wyników ma miejsce w ostatnim etapie projektu deweloperskiego, tj. w momencie zawarcia notarialnej umowy sprzedaży lokalu (umowy przenoszącej własność) lub przekazania lokalu nabywcy po wpłacie min. 80% ceny i spełnieniu dodatkowych warunków, umożliwiających przeniesienie na nabywcę praw i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu. Z uwagi na czas trwania projektu, a także poziom jego skomplikowania inwestor musi liczyć się z możliwością wystąpienia opóźnień w realizacji projektów – np. na skutek wydłużenia się terminów administracyjno-prawnych uzyskiwania odpowiednich decyzji i zezwoleń, niekorzystnych warunków atmosferycznych, wzrostu cen lub niedoboru materiałów. Projekty realizowane przez Grupę wymagają znacznych nakładów kapitałowych w fazie przygotowania i następnie w fazie budowy.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko dzięki niekorzystaniu z zewnętrznych usług generalnych wykonawców w prowadzonych projektach, co przekłada się na większą kontrolę prowadzonych projektów oraz możliwość szybkiego reagowania w sytuacjach kryzysowych. Ponadto Grupa ogranicza powyższe ryzyko zwłaszcza przy dużych projektach deweloperskich poprzez ich etapowanie w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Grupy w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Spółki z 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, koniecznym jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych decyzji 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 datę przekazania lokalu i aktu notarialnego przenoszącego własność, które alternatywnie stanowią datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży lokali.

Warunki atmosferyczne

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 prowadzenie prac.

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.

Dostępność 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 Grupy może ulec



ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

Grupa ogranicza powyższe ryzyko dzięki dywersyfikacji źródeł finansowania zewnętrznego pomiędzy kredyty bankowe i obligacje oraz bieżący monitoring alternatywnych opcji.

3.1.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność

Czynniki makroekonomiczne

Działalność Grupy uzależniona jest od sytuacji makroekonomicznej Polski. Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki uzyskane przez Grupę mają m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i fiskalna Państwa, popyt konsumpcyjny, poziom bezrobocia, charakterystyka demograficzna populacji, nastroje konsumenckie społeczeństwa, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w Polsce, dostępność kredytów, sytuacja w branży budowlanej i deweloperskiej. Zarówno powyższe czynniki, jak i kierunek oraz poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Grupę celów.

Regulacje prawne

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. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Grupy. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych (w tym w zakresie obowiązków informacyjnych), 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. Potencjalnie wśród rozpoznanych ryzyk można wskazać możliwość wprowadzenia obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Mając na względzie płynność finansową Spółki oraz Grupy można stwierdzić, iż zjawisko negatywnego wpływu na działalność Grupy nie powinno zachwiać jego kondycją finansową.

Przepisy prawa podatkowego

Polskie przepisy prawa podatkowego dotyczące w szczególności podatku dochodowego podlegają częstym modyfikacjom, obejmującym zarówno brzmienie poszczególnych regulacji, jak również sposób stosowania ich wykładni przez organy podatkowe i sądy administracyjne. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom (na przykład sprawy celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności potęgowanych niejednoznaczными pojęciami i nieostryimi definicjami. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych zaleceń co do sposobu postępowania, który dałby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 r. przepisy Ordynacji Podatkowej wprowadzające do polskiego systemu prawa Ogólną Klauzulę Zapobiegającą Nadużyciom (tzw. klauzula GAAR). Istotą tych regulacji pozostaje przyznanie organom podatkowym uprawnienia do oceny, czy dana czynność gospodarcza jest realizowana przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej.

Zważywszy na rozbudowaną strukturę Grupy oraz finansowanie podmiotów Grupy poprzez emisję obligacji nabywanych przez fundusz inwestycyjny zamknięty, grupa zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz grupy kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o nieistotne dodatkowe zobowiązania podatkowe. Zdaniem Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku nie było zasadności tworzenia odpowiednich rezerwy na rozpoznane i policzalne ryzyko podatkowe, jednak wskazane czynniki powodują, iż finalnie ustalenie ostatecznego poziomu zobowiązań podatkowych w niektórych sytuacjach może być uzależnione od subiektywnej oceny danego zdarzenia na tle ogólnych i nieprecyzyjnych zapisów w prawie podatkowych. W konsekwencji, kwoty



prezentowane i ujawniane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym mogą się zmienić w przyszłości, w wyniku ostatecznej decyzji organu podatkowego.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Dnia 8 lipca 2020 roku Naczelnik dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego We Wrocławiu, po uwzględnieniu zawieszenia biegu terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej w okresie od 31 marca do 23 maja 2020 roku, wydał postanowienie o wyznaczeniu nowego terminu zakończenia kontroli celno-skarbowej do dnia 19 października 2020 roku. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper postępowanie kontrolne nie zostało zakończone. W ocenie zarządu, w odniesieniu do KIMSF23 pkt 10 nie ma prawnego obowiązku wpływów środków pieniężnych i nie ma podstaw do oceny wyższego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka. W związku z tym Grupa zdecydowała, że na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień zatwierdzenia do publikacji półrocznego sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia obligujące, a zatem nie ma podstaw do tworzenia rezerw na powyższe ryzyko.

Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2 w 2020 roku

W związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2, który wywołuje chorobę COVID-19 na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii. Podmioty reprezentujące władzę państwową, lokalną oraz organy państwowe wydały szereg aktów prawnych radykalnie ograniczających codzienne funkcjonowanie życia społecznego i gospodarczego.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper obserwuje istotny spadek nowo zawieranych umów sprzedaży w porównaniu z początkiem bieżącego roku oraz w porównaniu z analogicznym okresem w 2019 roku, co może mieć wpływ na wyniki przyszłych okresów.

W opinii Spółki dominującej, spadek ten ma bezpośredni związek z epidemią COVID-19, w szczególności może wynikać z wprowadzonych ograniczeń. Obecnie Grupa nie może jednoznacznie ocenić, w jakim stopniu epidemia COVID-19 wpłynie na jej działalność, w tym, w jakim stopniu wpłynie na przychody i wyniki z działalności w kolejnych okresach sprawozdawczych bieżącego roku. Poprawa kondycji finansowej Grupy zależeć będzie między innymi od tempa powrotu gospodarki do stanu sprzed pandemii, popytu na mieszkania oraz sytuacji finansowej potencjalnych klientów.

Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w pierwszym półroczu 2020 roku.

Spółka dominująca oraz spółki operacyjne na bieżąco monitorują wpływ epidemii na rozpoczęte budowy, a także prowadzą przygotowania do uruchomienia nowych inwestycji. Ostateczne terminy przystąpienia do budowy i sprzedaży nowych etapów są jednak dostosowywane do bieżących warunków rynkowych. Zarząd Spółki dominującej podjął decyzję o opóźnieniu rozpoczęcia inwestycji przy ulicy Gnieźnieńskiej oraz Odolanowskiej we Wrocławiu, co spowoduje przesunięcie planowanego rozpoznania przychodów z tych inwestycji z roku 2021 na rok 2022. Jak już było to wskazywane, Zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii, do których w szczególności należy zaliczyć:

- mogące wystąpić opóźnienia po stronie podwykonawców oraz dostawców materiałów, co może się przełożyć na przesunięcie terminów zakończenia prowadzonych inwestycji (dotychczas Grupa nie odnotowała występowania tego zjawiska),
- terminowość wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- funkcjonowanie organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy oraz podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie Zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

W okresie objętym półrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Grupę.



3.2. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę związanymi z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

Istotne znaczenie dla osiągniętych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna.

Spodziewane ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego. Z powodu ograniczonej oferty mieszkaniowej w ubiegłym roku, zarząd spodziewa się istotnego zmniejszenia wyniku finansowego Grupy za pozostałe miesiące roku 2020.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiągniętych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisje obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań, realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem stosowała zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na rynku regulowanym Giełdy zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przyjętym przez Radę GPW uchwałą z dnia 13 października 2015 roku.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem:

https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf

Oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 znajduje się na stronie internetowej spółki:

https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper.pdf

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk, Lokum Deweloper S.A. nie stosuje trzech zasad szczegółowych, tj. V.Z.5., V.Z.6., VI.Z.4. Natomiast spółki nie dotyczą następujące zasady/rekomendacje: I.Z.2., IV.R.2., IV.R.3., IV.Z.2., VI.R.3., VI.Z.1. oraz VI.Z.2.

4.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2020 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji danej serii
A	zwykłe na okaziciela	500 000
B1	zwykłe na okaziciela	1 000 000
B2	zwykłe na okaziciela	1 500 000
B3	zwykłe na okaziciela	2 000 000
B4	zwykłe na okaziciela	2 500 000
B5	zwykłe na okaziciela	3 000 000
B6	zwykłe na okaziciela	4 500 000
C	zwykłe na okaziciela	3 000 000

4.3. Akcjonariat

Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Emitenta, który posiada bezpośrednio 100% udziałów Halit s.à r.l.



Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
łącznie	15 184 690	15 184 690	84,36%	84,36%
Pozostali akcjonariusze*	2 815 310	2 815 310	15,64%	15,64%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Zestawienie stanu posiadania akcji Lokum Deweloper S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Lokum Deweloper S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Stan na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania	Zmiana w okresie od publikacji raportu rocznego za 2019 rok				
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	490 795	–	490 795	41 842	–
Tomasz Dotkuś	1 100	–	1 100	–	–
rada nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350	–	13 350	–	–
Arkadiusz Król	13 277	–	13 277	–	–
Dariusz Olczyk:	15 184 690	–	15 184 690	–	–
<i>bezpośrednio</i>	84 690	–	84 690	–	–
<i>pośrednio Halit s.à r.l.</i>	15 100 000	–	15 100 000	–	–

4.4. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Statut Spółki nie przewiduje, aby posiadacze papierów wartościowych posiadali specjalne uprawnienia kontrolne. Wszelkie możliwe nadużycia pozycji dominującej zapobiegają przepisy prawa, w tym przede wszystkim przepisy Kodeksu Spółek Handlowych i Ustawy o Ofercie Publicznej oraz postanowienia Statutu Spółki przyznające szczególne uprawnienia mniejszościowym akcjonariuszom.

4.5. Ograniczenia praw z akcji

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.



4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Nie istnieją żadne ograniczenia uzgodnione przez członków organów zarządzających i nadzorczych oraz osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Spółki.

4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z §12 ust. 2 lit. b) Statutu Spółki do kompetencji rady nadzorczej należy powoływanie i odwoływanie członków zarządu oraz zawieszanie ich w czynnościach.

Zarząd Spółki składa się z 1 do 3 osób. Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Rada nadzorcza jednemu z powołanych członków zarządu powierza funkcję prezesa zarządu; w przypadku zarządu wieloosobowego co najmniej jednemu członkowi zarządu rada nadzorcza powierza funkcję wiceprezesa.

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

Tryb pracy zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez zarząd i zatwierdzony przez radę nadzorczą.

Spółka nie przyznała indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień do powoływania lub odwoływania członków zarządu, które wygasatyby najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Spółki.

Zgodnie ze Statutem Spółki zarząd nie jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki bądź wykupu akcji.

4.8. Walne Zgromadzenie Spółki

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a także mogą się odbywać w Warszawie, zgodnie z treścią ogłoszeń o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia mogą odbywać się jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Jako organ spółki Walne Zgromadzenie działa w oparciu o przepisy Rozdziału 3 Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz Regulaminu. Regulamin Walnego Zgromadzenia szczegółowo określa zasady i tryb zwoływania oraz przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradowało po dniu bilansowym, tj. w dniu 29 lipca 2020 roku. Walne Zgromadzenie odbyło się na podstawie formalnego zwołania na podstawie art. 15zzh ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w zw. z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji oraz w trybie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w Regulaminie. Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- przeznaczenia zysku za rok 2019 na kapitał zapasowy Spółki,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2019–31.12.2019,
- przyjęcia Polityki wynagrodzeń.

W dniu 29 lipca 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 7/07/2020 w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2019 w łącznej kwocie 39.526.890,19 PLN na kapitał zapasowy Spółki.



4.9. Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.

Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Mandaty członków zarządu do sprawowania funkcji w zarządzie wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

4.10. Rada Nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Emilia Sawicka – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.

Żaden z członków rady nadzorczej nie wykonuje swoich obowiązków na podstawie umowy o pracę z Lokum Deweloper S.A.

Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 12 kwietnia 2021 roku. Mandaty członków rady nadzorczej wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 (art. 386 § 2 k.s.h. w zw. z art. 369 § 4 k.s.h.).

4.11. Komitet Audytu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Emilia Sawicka – przewodniczący komitetu audytu, członek niezależny komitetu audytu,
- Bartosz Krzesiak – wiceprzewodniczący komitetu audytu, członek niezależny komitetu audytu,
- Jan Olczyk – sekretarz komitetu audytu.



5. Pozostałe informacje

5.1. Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu

Grupa Lokum Deweloper nie publikowała prognoz wyników finansowych na prezentowany okres sprawozdawczy.

5.2. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Postępowanie sądowe, zakończyło się zasądzeniem na rzecz Spółki żądanej kwoty. Z uwagi na bezskuteczność egzekucji, postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN, przeciwko członkom zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku. W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądzający w całości żądanie Spółki. Wyrok jest nieprawomocny. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591.000,00 PLN przez dłużnika spółki zależnej pod firmą Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k. (Lokum 7). W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka dominująca i jej jednostki zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

5.4. Inne istotne wydarzenia

(w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

W dniu 15 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie X etapu inwestycji Lokum di Trevi obejmującego 256 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 23 stycznia 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum sp.k. - spółka zależna, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich, zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży za nieruchomość na kwotę 42.000.000,00 PLN plus należny podatek VAT w kwocie 9.660.000,00, tj. na kwotę brutto 51.660.000,00 PLN. Na nieruchomości spółka planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego dla ok. 500 lokali, standardowo realizowanego przez spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w postaci budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i usługami. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych kupującej spółki oraz ze środków pochodzących z emisji obligacji serii F.

W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd GPW podjął Uchwałę nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst obligacji serii F spółki Lokum Deweloper S.A. o łącznej wartości nominalnej 65 mln PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem "PLO212700010". Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą "LKD0623".

W dniu 21 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., w związku z brakiem ustawowego obowiązku powtórnego dopuszczenia do użytkowania przebudowanych i wyremontowanych budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania, uzyskała postanowienie o odmowie



wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie udzielenia pozwolenia na użytkowanie istniejących budynków B, C (obejmującego lokale usługowe), budynek portierni i ogrodzenie w ramach inwestycji Lokum Vena. Postanowienie jest ostateczne.

W dniu 28 lutego 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp.k., uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie miejsc postojowych i zagospodarowania terenu inwestycji Lokum Vena. Decyzja jest ostateczna.

W dniu 18 marca 2020 roku Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp.k. uzyskała decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Lokum Porto przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu, obejmującej 390 mieszkań i 72 jednostki hotelowe. Decyzja jest ostateczna.

Zmiany organizacyjne w Grupie, główne inwestycje krajowe i zagraniczne, kredytów bankowych, dywidendy opisane zostały w innych punktach niniejszego półrocznego sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2020 roku nie miały miejsca istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym skróconym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia półrocznego sprawozdania zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, nie miały miejsca istotne dla Emitenta i Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w półrocznym skróconym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.



6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A., za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 1 września 2020 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
1 września 2020 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
1 września 2020 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	