

# Półroczne Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r.




**Spis treści**

1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	4
1.1. Informacje ogólne.....	4
1.2. Zasady sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	4
1.3. Przedmiot działalności i struktura Grupy.....	5
1.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	8
2. Opis działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	9
2.1. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznania w wyniku.....	9
2.2. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane.....	10
3. Sytuacja finansowa Grupy Lokum Deweloper.....	13
4. Struktura własności i władze Lokum Deweloper S.A.....	18
4.1. Kapitał akcyjny.....	18
4.2. Akcjonariat.....	18
4.2.1. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu.....	19
4.2.2. Uprawnienia akcjonariuszy i ograniczenia praw z akcji.....	19
4.2.3. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	20
4.2.4. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.....	20
4.2.5. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	20
4.3. Organy Spółki.....	20
4.3.1. Zarząd.....	20
4.3.2. Rada nadzorcza.....	21
4.3.3. Walne Zgromadzenie.....	21
4.4. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent.....	22
5. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	23
6. Inne istotne informacje.....	24
6.1. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu.....	24
6.2. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	24
6.3. 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.....	25
6.4. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięcie przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	26
7. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia.....	27
7.1. Ryzyko finansowe.....	27
7.1.1. Ryzyko stopy procentowej.....	27
7.1.2. Ryzyko związane z płynnością.....	28
7.1.3. Ryzyko walutowe.....	28
7.1.4. Ryzyko kredytowe.....	28
7.1.5. Ryzyko zmiany cen.....	28



7.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy .....	29
7.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów .....	29
7.2.2. Wahania koniunktury branży .....	29
7.2.3. Dostępność nowych terenów inwestycyjnych .....	29
7.2.4. Koszty realizacji projektów deweloperskich .....	29
7.2.5. Terminowość realizacji projektów deweloperskich .....	29
7.2.6. Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego .....	30
7.2.7. Warunki atmosferyczne .....	30
7.2.8. Dostępność finansowania .....	30
7.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	31
7.3.1. Czynniki makroekonomiczne .....	31
7.3.2. Regulacje prawne .....	31
7.3.3. Przepisy prawa podatkowego .....	31
8. Inne istotne wydarzenia .....	32
9. Zdarzenia po dniu 30 czerwca 2017 r. ....	35
10. Zatwierdzenie przez zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku .....	36



# 1. Charakterystyka Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

## 1.1. Informacje ogólne

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

## 1.2. Zasady sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31.12.2016 r.



### 1.3. Przedmiot działalności i struktura Grupy

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

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych. Lokum Deweloper S.A. pełni w Grupie Kapitałowej rolę spółki holdingowej sprawującej nadzór i obejmującej pełną obsługę organizacyjną, prawną i techniczną spółki celowe i operacyjne.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa we Wrocławiu jest liderem segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie. Strategia rozwoju Grupy zakłada powielenie wrocławskiego modelu biznesowego w Krakowie. 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, ład przestrzenny, nasycenie zielenią oraz atrakcyjna architektura. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, jak też 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 osiedla, ochrony czy miejsc postojowych w zamkniętych garażach. Dodatkowy atut stanowią lokale użytkowe w parterach budynków, których funkcje handlowo-usługowe odpowiadają na podstawowe potrzeby mieszkańców. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset i więcej mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 25 do ok. 100 m<sup>2</sup>. 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 w centrum – odporna na zmieniające się mody rynkowe – gwarantuje Grupie stabilną sprzedaż z zachowaniem dobrej rentowności umożliwiającej jej stały rozwój.

Inwestycje realizowane są własnym nadzorem 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 wybudowania, 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, dysponując właściwymi parametrami planistycznymi dla realizacji, które gwarantują uzyskanie satysfakcjonującego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji. Grupa finansuje prowadzone projekty deweloperskie zarówno przy udziale kapitału własnego, zbudowanego dzięki rokrocznemu zatrzymywaniu większości generowanych zysków, dokonanej emisji akcji, jak i kapitału dłużnego w formie kredytów bankowych i obligacji oraz z wpłat klientów.

Siedzibą Spółki dominującej jest Wrocław, a działa pod adresem: ul. Krawiecka 1, lok. 101, 50-148 Wrocław. Pozostałe spółki operacyjne z Grupy również mają swoją siedzibę we Wrocławiu.



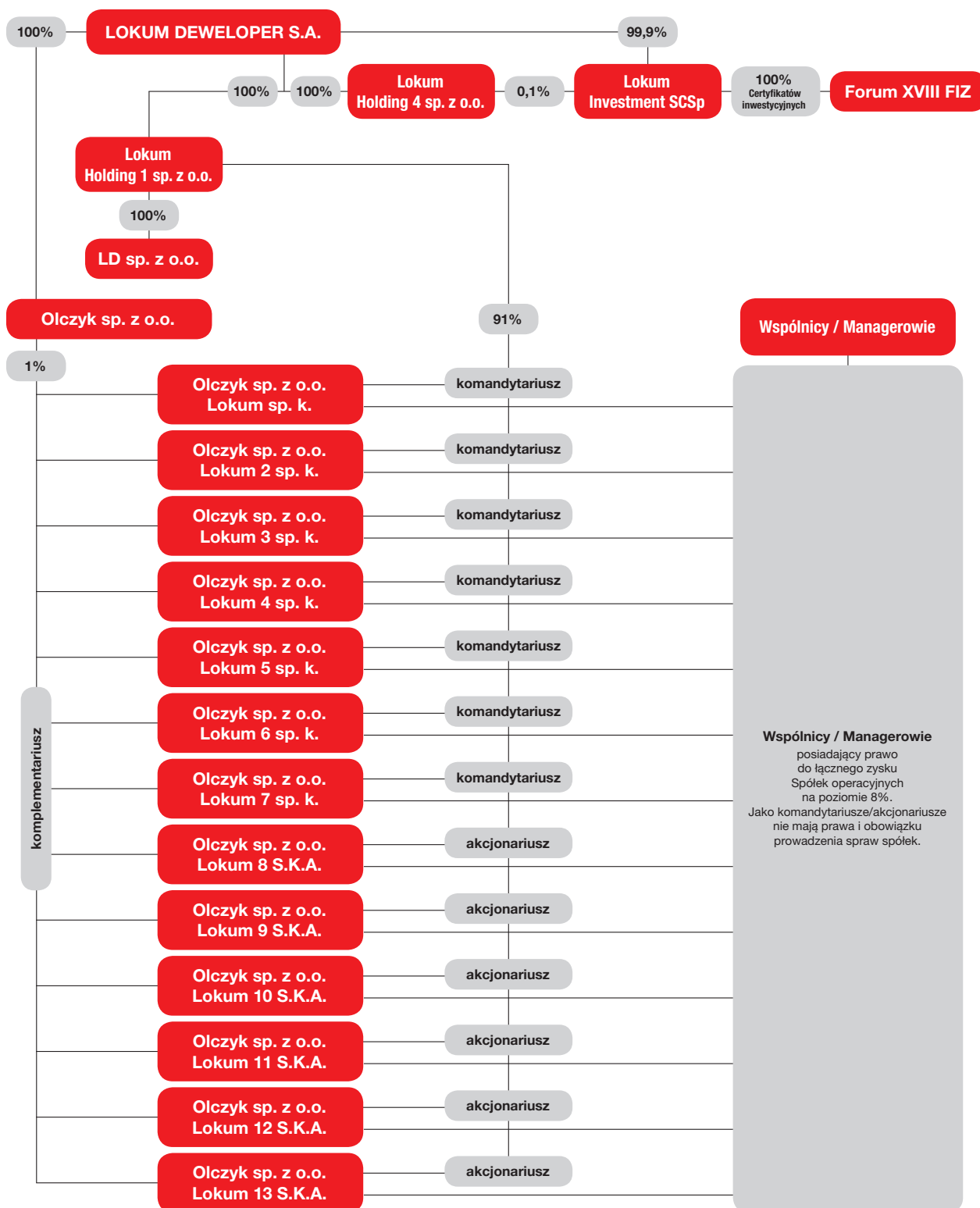
W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30.06.2017 r. wchodziła jednostka dominująca oraz następujące spółki zależne:

Nazwa spółki 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 SCSp	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)
Lokum 2 SCSp	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)
Lokum 3 SCSp	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)
Lokum 4 SCSp	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)
Lokum 5 SCSp	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 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 10 S.K.A.	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 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
Olczyk sp. z o.o. LOKUM 13 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)
FORUM XVIII Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)

Na dzień 30.06.2017 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.



Poniżej zaprezentowano aktualny schemat organizacyjny Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania:





#### 1.4. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

Dnia 11.05.2017 r. wspólnicy Lokum SCSp podjęli uchwałę o jej likwidacji. W konsekwencji czego dnia następnego zawarto umowę wydania aktów posiadanych przez spółkę luksemburską jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum SCSp w spółkach operacyjnych (praw komandytariusza w spółkach komandytowych oraz akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych) przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o. Tam gdzie było to konieczne dokonano zmian umów spółek komandytowych wskazując Lokum Holding 1 Sp. z o.o. jako nowego komandytariusza. Zmiany zostały zgłoszone do sądu rejestrowego i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zarejestrowane są w spółkach Olczyk sp. z o.o. LOKUM 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. oraz Olczyk sp. z o.o. LOKUM 7 sp. k.

W dniu 28.04.2017 r. zarząd komplementariusza spółek Olczyk sp. z o.o. LOKUM 8 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 S.K.A., Olczyk sp. z o.o. LOKUM 10 S.K.A. sporządził odpowiednio dla każdej ze spółek plan przekształcenia (Plany). Powołane Plany przewidują, że przekształcenie wskazanych spółek polegać będzie na zmianie formy prawnej spółek ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową. Plany dla spółek Olczyk sp. z o.o. LOKUM 8 S.K.A. i Olczyk sp. z o.o. LOKUM 9 S.K.A. zostały zbadane przez wyznaczonego postanowieniem Sądu dla Wrocławia- Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego biegłego rewidenta, który wydał w dniu 31.05.2017 r. opinie, że Plany zostały opracowane poprawnie i rzetelnie.

##### Zmiany po dniu bilansowym

W dniu 14.07.2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A., w ramach którego wspólnicy podjęli m.in. uchwały o przekształceniu wskazanych powyżej spółek ze spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe. W tym samym dniu wspólnicy spółek przekształcanych złożyli oświadczenia o uczestnictwie w spółkach przekształconych i podpisali umowy spółek komandytowych tj. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 Sp.k. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 Sp.k. Następnie komplementariusz spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. złożył wnioski o wpis przekształcenia do rejestru z dniem 1.09.2017 r.

W dniu 26.07.2017 r. wspólnicy Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp podjęli uchwały o ich rozwiązaniu i przeprowadzaniu likwidacji. W konsekwencji czego w tym samym dniu zawarto umowy wydania aktów posiadanych przez wskazane wyżej spółki luksemburskie jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp w spółkach operacyjnych tj. akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych Olczyk Sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o.





## 2. Opis działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa kontynuowała działalność w zakresie budowy i sprzedaży nieruchomości lokalowych.

### 2.1. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznania w wyniku

Od 01.01.2016 roku za moment ujęcia przychodów z tytułu sprzedaży Grupa uznaje jedno z następujących zdarzeń, w zależności od tego, które z nich nastąpi wcześniej: zawarcie notarialnej umowy sprzedaży lokalu (umowy przenoszącej własność) lub przekazanie lokalu nabywcy po wpłacie min. 80% ceny i spełnieniu dodatkowych warunków, umożliwiających przeniesienie na nabywcę praw i ryzyk związanych z użytkowaniem lokalu. Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2017 roku pochodzi z inwestycji Lokum da Vinci IV zakończonej w III kwartale roku 2016. W niewielkim stopniu wynik ten ukształtowała sprzedaż ostatnich lokali pozostałych z innych zakończonych inwestycji – Lokum Victoria Ia i Ib, Lokum da Vinci III oraz Lokum di Trevi V. W pierwszym półroczu rozpoznano w wyniku łącznie 24 lokale. Większość przekazania lokali nastąpi w drugim półroczu 2017 roku, w szczególności w IV kwartale. Wynika to z harmonogramu realizacji inwestycji.





## Lokale rozpoznane w wyniku

Inwestycja	Liczba aktów
Lokum da Vinci IV	19
Lokum di Trevi V	2
Lokum Victoria Ia i Ib	2
Lokum da Vinci III	1
<b>Suma</b>	<b>24</b>

Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępnymi) w pierwszym półroczu 2017 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach – Lokum da Vinci, Lokum di Trevi oraz Lokum Victoria. Odnotowany wynik obejmuje 438 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Sprzedaż ta będzie budowała wynik 2017 roku – lokale z zakończonych inwestycji Lokum da Vinci IV i Lokum di Trevi V i VI oraz planowanych do zakończenia w 2017 roku – Lokum di Trevi VII oraz Lokum Victoria IIa, IVa i IVb. Dodatkowo zawarto 190 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Inwestycja	I półrocze 2017
Lokum da Vinci IV	13
Lokum di Trevi V	1
Lokum di Trevi VI	57
Lokum di Trevi VII	87
Lokum Victoria IIa	52
Lokum Victoria IIb	45
Lokum Victoria III	3
Lokum Victoria IVa	17
Lokum Victoria IVb	26
Lokum Victoria Va	137
<b>Suma</b>	<b>438</b>

## 2.2. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa Lokum Deweloper ukończyła jedną inwestycję we Wrocławiu: Lokum di Trevi VI – spośród 100 lokali 87 lokali zostało objętych umowami deweloperskimi i przedwstępnymi, a następne 7 lokali – umowami rezerwacyjnymi

Inwestycje zrealizowane w I półroczu 2017 r.	Liczba lokali
Lokum di Trevi VI	100
<b>Suma</b>	<b>100</b>



W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper rozpoczęła we Wrocławiu realizację inwestycji – Lokum Victoria IIb, III i Vb oraz Lokum Vena I i II, a także w Krakowie – Lokum Siesta I i Lokum Vista I.

Inwestycje rozpoczęte w I półroczu 2017 r.	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Victoria IIb	146	2018 r.
Lokum Victoria III	73	2018 r.
Lokum Victoria Vb	176	2018 r.
Lokum Vena I	182	2018 r.
Lokum Vena II	101	2018 r.
Lokum Vista I	245	2018 r.
Lokum Siesta I	115	2018 r.
<b>Suma</b>	<b>1 038</b>	

Na dzień 30.06.2017 r. Grupa realizowała we Wrocławiu 1481 lokali w 3 lokalizacjach i prowadziła prace przygotowawcze dla 1714 lokali w kolejnych etapach Lokum di Trevi oraz w nowych lokalizacjach – przy ul. Gnieźnieńskiej i ul. Góralskiej.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2017	2018	2019	2020	
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu	
Lokum da Vinci III	1				
Lokum da Vinci IV	41				
Lokum Victoria Ia i Ib	4				
Lokum Victoria IIa		135			
Lokum Victoria IIb			146		
Lokum Victoria III			73		
Lokum Victoria IVa		54			
Lokum Victoria IVb		80			
Lokum Victoria Va			240		
Lokum Victoria Vb			176		
Lokum di Trevi V	3				
Lokum di Trevi VI	100				
Lokum di Trevi VII		252			
Lokum di Trevi VIII				233	
Lokum di Trevi IX					217
Lokum di Trevi X					256
Lokum Vena			270		
Lokum ul. Gnieźnieńska I					150
Lokum ul. Góralska I					150
Lokale usługowe		9	33	13	8
<b>Razem</b>	<b>149</b>	<b>530</b>	<b>668</b>	<b>283</b>	<b>781</b>
<b>Razem</b>	<b>679</b>	<b>668</b>	<b>516</b>	<b>781</b>	
<b>Razem</b>	<b>149</b>	<b>1 481</b>	<b>1 014</b>		



W I półroczu 2017 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper realizowała w Krakowie 360 lokali w 2 lokalizacjach i prowadziła prace przygotowawcze dla 1202 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesia i Lokum Vista.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ			
	2017	2018	2019	2020
	Lokale w realizacji		Lokale w przygotowaniu	
Lokum Vista I		242		
Lokum Vista II			241	
Lokum Vista IIIa			241	
Lokum Vista IV				240
Lokum Siesta I		115		
Lokum Siesta II			138	
Lokum Siesta III			144	
Lokum Siesta IV				179
Lokale usługowe		3	12	7
<b>Razem</b>		<b>360</b>	<b>776</b>	<b>426</b>
<b>Razem</b>	<b>360</b>		<b>1 202</b>	
<b>Razem</b>		<b>1 562</b>		

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30.06.2017 r. obejmowała 914 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30.06.2017 r.	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	25
Lokale w inwestycjach w realizacji	889
<b>Suma</b>	<b>914</b>



## 3. Sytuacja finansowa Grupy Lokum Deweloper

Wybrane dane finansowe Grupy prezentują poniższe tabele:

Wybrane dane finansowe – Aktywa [w tys. PLN]	30.06.2017	Udział	31.12.2016	Udział	Zmiana
<b>AKTYWA</b>					
<b>1. Aktywa trwałe</b>	<b>37 779</b>	<b>7%</b>	<b>37 091</b>	<b>10%</b>	<b>2%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9 511	2%	9 588	2%	-1%
Nieruchomości inwestycyjne	8 995	2%	8 955	2%	0%
Należności i pożyczki	957	< 1%	824	< 1%	16%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 096	4%	17 377	5%	4%
Pozostałe aktywa trwałe	220	< 1%	347	< 1%	-36%
<b>2. Aktywa obrotowe</b>	<b>469 051</b>	<b>93%</b>	<b>348 318</b>	<b>90%</b>	<b>35%</b>
Zapasy	335 792	66%	256 205	66%	31%
Należności handlowe i pozostałe	47 708	9%	35 474	9%	34%
Pozostałe aktywa obrotowe	1 474	< 1%	652	< 1%	126%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	84 077	17%	55 987	15%	50%
<b>Aktywa razem</b>	<b>506 830</b>	<b>100%</b>	<b>385 409</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>

Pierwsze półrocze 2017 roku to okres dalszego wzrostu sumy bilansowej do wartości prawie 507 mln PLN (wzrost o 32%), świadczący o kontynuacji dynamicznego rozwoju Grupy. Struktura aktywów nie uległa istotnej zmianie. Nadal uwidacznia się dominacja aktywów obrotowych, z których zdecydowaną większość stanowią zapasy, gdzie prezentowane są nakłady ponoszone na realizowane projekty budowlane, przeznaczone na sprzedaż. Wzrost wartości zapasów o prawie 80 mln PLN potwierdza rosnącą skalę działalności na rynku wrocławskim i krakowskim, a stan środków pieniężnych na koniec półrocza przy wsparciu dostępnych linii kredytowych, wyemitowanych obligacji i wpłat klientów umożliwia zachowanie właściwej płynności przy realizacji projektów deweloperskich.



Wybrane dane finansowe – Pasywa [w tys. PLN]	30.06.2017	Udział	31.12.2016	Udział	Zmiana
<b>PASYWA</b>					
<b>1. Kapitał własny</b>	<b>214 372</b>	<b>42%</b>	<b>242 973</b>	<b>63%</b>	<b>-12%</b>
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0%
Pozostałe kapitały	159 565	31%	73 320	19%	118%
Zysk/strata z lat ubiegłych	64 280	13%	121 745	32%	-47%
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-6 896	< 1%	42 820	11%	-116%
Udziały niedające kontroli	-6 177	< 1%	1 488	< 1%	-515%
<b>2. Zobowiązania</b>	<b>292 458</b>	<b>58%</b>	<b>142 436</b>	<b>37%</b>	<b>105%</b>
Zobowiązania długoterminowe	137 473	27%	75 765	20%	81%
Zobowiązania krótkoterminowe	154 985	31%	66 671	17%	132%
<b>Pasywa razem</b>	<b>506 830</b>	<b>100%</b>	<b>385 409</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>

W strukturze pasywów daje się zauważyć zmianę źródeł finansowania – na dzień 30.06.2017 r. kapitał własny stanowił 42% pasywów ogółem. W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania przeważały zobowiązania krótkoterminowe, które stanowiły 31% sumy bilansowej. Największy wpływ na wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych miał wzrost wartości przedpłat klientów do poziomu 82 mln PLN stanowiący potencjał rozpoznania przychodów ze sprzedaży w drugiej połowie roku (54 mln PLN wykazane w przychodach przyszłych okresów oraz 28 mln PLN wykazane jako składnik zobowiązań z tytułu dostaw i usług). W zobowiązaniach krótkoterminowych zaprezentowano 14 mln PLN dywidendy należnej akcjonariuszom Lokum Deweloper S.A. – dywidenda została wypłacona 05.07.2017 r. Wzrost w obszarze zobowiązań długoterminowych był następstwem przeprowadzonej w kwietniu emisji trzyletnich obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, dzięki której pozyskano środki na realizację prowadzonych i planowanych projektów deweloperskich oraz dokonano przedwczesnego wykupu obligacji serii B o wartości nominalnej 30 mln PLN.



Wybrane dane finansowe – Rachunek zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>10 678</b>	<b>70 960</b>	<b>-85,0%</b>
Koszt własny sprzedaży	6 925	48 679	-85,8%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>3 753</b>	<b>22 282</b>	<b>-83,2%</b>
Koszty sprzedaży	5 095	3 559	43,2%
Koszty ogólnego zarządu	3 826	2 944	30,0%
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>-5 168</b>	<b>15 779</b>	<b>-132,8%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	1 664	924	80,1%
Pozostałe koszty operacyjne	1 330	260	412,5%
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych(+/-)	-	-	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>-4 834</b>	<b>16 443</b>	<b>-129,4%</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-8 085</b>	<b>14 988</b>	<b>-153,9%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-7 284</b>	<b>15 277</b>	<b>-147,7%</b>
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego</i>	<i>-6 896</i>	<i>13 997</i>	<i>-149,3%</i>

Osiągnięte w pierwszym półroczu 2017 roku przychody spadły z 70,9 mln PLN do 10,7 mln PLN. Jest to konsekwencją rozpoznania w wyniku 24 lokali, wobec 207 rozpoznanych w okresie porównawczym, tj. od 01.01.2016 r. do 30.06.2016 r. Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji – większość lokali zostanie rozpoznana w wyniku w drugiej połowie roku, a w szczególności w IV kwartale. Potencjał rozpoznać to 679 lokali. Ze względu na rosnącą skalę działalności zanotowano wzrost wartości kosztów ogólnego zarządu (33,7%) oraz kosztów sprzedaży (43,2%). Na wysokość kosztów ogólnego zarządu główny wpływ miały koszty związane z nabytymi nieruchomościami za sprawą wyższych obciążeń z tytułu podatków nieruchomości. Wzrost kosztów sprzedaży związany jest głównie z rozpoczęciem i zintensyfikowaniem działań sprzedażowych wrocławskich inwestycji Lokum Di Trevi, Victoria i Vena oraz inwestycji krakowskich – Vista i Siesta. Wynik netto Grupy był w pierwszym półroczu 2017 roku niższy o 149,3% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość	
		30.06.2017	30.06.2016
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	-48,4%	22,2%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	-68,2%	21,5%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie/Wartość aktywów	4,8%	13,1%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie/Kapitał własny	11,4%	19,9%
		<b>30.06.2017</b>	<b>30.06.2016</b>
<b>Wskaźniki płynności</b>			
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	3,03	6,78
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,86	1,95
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,54	1,43
<b>Wskaźniki sprawności działania</b>			
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	Stan zapasów/[Przychody ze sprzedaży/liczba dni w okresie]	5 692	554
wskaźnik cyklu należności w dniach	Należności krótkoterminowe/[Przychody ze sprzedaży/liczba dni w okresie]	1 181	56
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe /[Koszt własny sprzedaży/ liczba dni w okresie]	1 622	59
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	57,7%	34,1%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	136,4%	51,6%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	69,4%	86,2%
wskaźnik dźwigni finansowej	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,32	-0,06
wskaźnik dźwigni finansowej serii C	Zadłużenie Finansowe Netto (C)***/Kapitał własny	0,64	0,17
wskaźnik dźwigni finansowej serii D	Zadłużenie Finansowe Netto (D)*****/Kapitał własny	0,27	-0,06

\*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, jednakże z wyłączeniem wszystkich innych środków pieniężnych o ograniczonych możliwościach dysponowania

\*\*Zadłużenie Finansowe – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli

\*\*\*Zadłużenie Finansowe Netto (C) – 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

\*\*\*\*Zadłużenie Finansowe (C) – oznacza zobowiązania bilansowe do zwrotu środków pieniężnych, wynikające w szczególności z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, faktoringu, wystawienia weksli, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych o charakterze podobnym do obligacji lub weksli powiększone o sumę wartości wpłat na otwarte lub zamknięte mieszkaniowe rachunki powiernicze na poczet nabywanych lokali, które nie zostały przekazane aktami notarialnymi, dokonanych na rzecz jakiegokolwiek spółki wchodzącej w skład Grupy Emitenta

\*\*\*\*\*Zadłużenie Finansowe Netto (D) – 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





W pierwszym półroczu 2017 roku Grupa odnotowała znaczący spadek wszystkich wskaźników rentowności. Wartość wskaźników wynika wprost ze spadku wartości przychodów ze sprzedaży. Wartość wskaźników ROA i ROE została zaprezentowana z uwzględnieniem wyniku netto z okresu czterech kolejnych kwartałów zakończonych 30.06.2017 r., wyniosły one odpowiednio 4,8% oraz 11,4%. Warto zwrócić uwagę na wysokość wskaźnika ROE, który pozostał na względnie wysokim poziomie w stosunku do wartości raportowanych przez inne spółki z branży deweloperskiej.

Wskaźniki płynności potwierdzają dobrą sytuację w obszarze regulowania bieżących zobowiązań. Wskaźnik bieżącej płynności utrzymuje się na wysokim poziomie 3,03 – pomimo spadku wartości spowodowanego wzrostem wartości zapasów oraz wzrostem zobowiązań krótkoterminowych.

Znaczący wzrost wskaźników cyklu zapasów i należności wynika w głównej mierze z dużego spadku wartości przychodów ze sprzedaży. Ponadto Grupa zanotowała wzrost stanu zapasów oraz należności krótkoterminowych, co również wpłynęło na zwiększenie poziomu omawianych wskaźników. Wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych uległ znacznemu wzrostowi poprzez wzrost zobowiązań krótkoterminowych związany głównie z terminem spłaty obligacji serii A.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania można zauważyć wzrost ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 57,7%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 69,4%.

Zdaniem zarządu aktualna kondycja finansowa Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper pozwala na dalsze realizowanie przyjętej strategii rozwoju. Do końca roku 2017 planowane jest oddanie do użytku części aktualnie realizowanych etapów inwestycji – Victoria IIa, IVa, IVb oraz di Trevi VII, które łącznie z oddanym już do użytku VI etapem di Trevi obejmują łącznie 679 mieszkań możliwych do rozpoznania w wyniku 2017 roku, z czego na dzień 30.06.2017 r. zakontraktowanych było 81% lokali (526 umów deweloperskich, przedwstępnych i rezerwacyjnych). Grupa cieszy się pozytywną oceną projektów deweloperskich oraz zaufaniem ze strony instytucji finansowych oraz inwestorów, czego dowodem jest zakończona sukcesem emisja trzyletnich obligacji o najwyższej w historii Grupy łącznej wartości nominalnej (równej 75 mln PLN) i najlepszych parametrach finansowych.



## 4. Struktura własności i władze Lokum Deweloper S.A.

### 4.1. Kapitał akcyjny

Na dzień 30.06.2017 r. kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości 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

### 4.2. Akcjonariat

Na dzień sporządzenia 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
Halit s.à r.l.	15 100 000	15 100 000	83,89%	83,89%
Pozostali akcjonariusze	2 900 000	2 900 000	16,11%	16,11%
razem	18 000 000	18 000 000	100%	100%

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 Spółki, który posiada 100% udziałów Halit s.à r.l.



#### 4.2.1. Zmiany w zakresie struktury akcjonariatu

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień sporządzenia i zatwierdzenia przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania.

Stan na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania					Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kw. 2017
	Akcje	% kapitału	Liczba głosów	% głosów	Akcje
Halit s.à r.l.	15 100 000	83,89	15 100 000	83,89	–

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 sporządzenia niniejszego sprawozdania				Zmiana w okresie od publikacji raportu za I kw. 2017	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>Zarząd</b>					
Bartosz Kuźniar	108 847		108 847	8 847	–
<b>Rada Nadzorcza</b>					
Jan Olczyk	13 350		13 350	–	–
Arkadiusz Król	9 500		9 500	–	–
Dariusz Olczyk (pośrednio jako udziałowiec Halit s.à r.l.)*	15 100 000		15 100 00	–	–

#### 4.2.2. Uprawnienia akcjonariuszy i ograniczenia praw z akcji

Zgodnie ze Statutem spółki Lokum Deweloper S.A. akcjonariuszom nie są przyznane szczególne uprawnienia ponad te wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa. Statut nie przewiduje uprawnień osobistych przyznawanych akcjonariuszom, o których mowa w art. 354 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych („k.s.h.”).

W spółce Lokum Deweloper S.A nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące zbywalności akcji, w tym Statut nie uzależnia rozporządzenia akcjami imiennymi od zgody spółki, jak również postanowienia Statutu nie wprowadzają innych ograniczeń, co do możliwości rozporządzenia tymi akcjami.

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.



#### 4.2.3. 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. Wszelkim możliwym nadużyciom 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.

#### 4.2.4. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta

Nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta, w szczególności nie występują 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.

#### 4.2.5. 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 zarządu.

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 wygasająby 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.

### 4.3. Organy Spółki

Organami Spółki są:

- zarząd,
- rada nadzorcza,
- Walne Zgromadzenie.

#### 4.3.1. Zarząd

Funkcja	Imię i nazwisko
prezes zarządu	Bartosz Jan Kuźniar
wiceprezes zarządu	Marzena Anna Przeniosło

W okresie od dnia 1.01.2017 r. do dnia 30.06.2017 r. skład zarządu nie uległ zmianie.

Obecna kadencja zarządu trwa od dnia 31.03.2015 r. i zakończy się w dniu 31.03.2018 r. 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 2017 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).



#### 4.3.2. Rada nadzorcza

Na dzień 30.06.2017 r. skład rady nadzorczej Lokum Deweloper S.A. przedstawiał się następująco:

Funkcja	Imię i nazwisko
przewodniczący rady nadzorczej	Dariusz Olczyk
wiceprzewodniczący rady nadzorczej	Jan Olczyk
sekretarz rady nadzorczej	Arkadiusz Król
członek rady nadzorczej	Bartosz Krzesiak
członek rady nadzorczej	Tomasz Dotkuś

W okresie od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.06.2017 r. skład rady nadzorczej nie uległ zmianie.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w dniu 26.07.2017 r. pan Tomasz Dotkuś złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Spółki z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia.

W dniu 12.04.2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwały w sprawie powołania do składu rady nadzorczej Emitenta wyżej wymienione osoby, na okres wspólnej 5-letniej kadencji, rozpoczynającej się z dniem 12.04.2016 r.. Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 12.04.2021 r. 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.).

#### 4.3.3. Walne Zgromadzenie

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 w dniu 12.06.2017 r. Walne Zgromadzenie odbyło się na podstawie formalnego zwołania w trybie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402<sup>1</sup> i art. 402<sup>2</sup> 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 zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2016–31.12.2016,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2016-31.12.2016,
- przeznaczenia zysku za rok 2016 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- udzielenia przewodniczącemu rady nadzorczej Dariuszowi Olczykowi absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,
- udzielenia członkowi rady nadzorczej Sylwii Olczyk absolutorium z wykonywania przez nią obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016
- udzielenia członkowi rady nadzorczej Janowi Olczykowi absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,
- udzielenia członkowi rady nadzorczej Joannie Synowiec absolutorium z wykonywania przez nią obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,
- udzielenia członkowi rady nadzorczej Tomaszowi Dotkusiowi absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,



- udzielenia członkowi rady nadzorczej Bartoszowi Krzesiakowi absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,
- udzielenia członkowi rady nadzorczej Arkadiuszowi Królowi absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016,
- udzielenia członkowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków za rok obrotowy 01.01.2016–31.12.2016,
- udzielenia członkowi zarządu Marzenie Przeniosło absolutorium z wykonywania przez nią obowiązków w roku obrotowym 01.01.2016–31.12.2016.

#### 4.4. 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://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW\\_1015\\_17\\_DOBRE\\_PRAKTYKI\\_v2.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/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:

[http://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl\\_gpw\\_dobre\\_praktyki\\_lokum\\_deweloper.pdf](http://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl_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., II.Z.8., IV.R.2., IV.R.3., IV.Z.2., VI.R.3., VI.Z.1. oraz VI.Z.2.



## 5. Transakcje z podmiotami powiązanymi

---

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



## 6. Inne istotne informacje

---

### 6.1. 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.

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

Według stanu na dzień 30.06.2017 r. nie występowało pojedyncze postępowanie ani dwa lub więcej postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej postępowania, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

W dniu 08.02.2017 r. Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 425.830,00 PLN. Postępowanie sądowe, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.





### 6.3. 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 okresie sprawozdawczym Spółka dominująca była poręczycielem kilku zobowiązań swoich jednostek zależnych.

W dniu 31.03.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. z siedzibą we Wrocławiu występującej jako wystawca weksla własnego niepełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż udzielonego w walucie polskiej zawartej w dniu 31.03.2016 r. na kwotę kredytu 58 153 672,00 PLN przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 1.12.2018 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.06.2017 r. wynosiła 6 652 719,50 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto budowy dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi Etap VI (budynki 1 i 2) oraz Etap VII (budynki 3,4,5) inwestycji Lokum di Trevi, realizowanej na działkach położonych we Wrocławiu przy ul. Międzyzleskiej. Kredyt został spłacony przez Lokum 3 po zakończeniu okresu sprawozdawczego.

W dniu 07.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. występującej jako wystawca weksla własnego niepełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umowy kredytu inwestorskiego na kwotę kredytu 23 690 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 01.12.2018 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.06.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II A” realizowanej na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85.

W dniu 30.09.2016 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wg prawa cywilnego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. wynikające z umowy kredytu inwestycyjnego na kwotę kredytu 3 000 000,00 EUR zawartej przez Alior Bank Spółka Akcyjna z Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 31.08.2021 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.06.2017 r. wynosiła 12 563 2019,31 PLN.

W dniu 11.01.2017 r. Spółka dominująca udzieliła poręczenia wekslowego za zobowiązania spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. występującej jako wystawca weksla własnego niepełnego (in blanco), na dowód czego złożyła na wekslu swoje podpisy jako poręczyciel za wystawcę. Weksel ten stanowi zabezpieczenie wierzytelności Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego SA (dalej jako „PKO BP”) wynikających z umów kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN zawartej przez PKO BP z Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp.k. Całkowita spłata kredytu ma nastąpić do 01.08.2019 r. Wartość zadłużenia z tytułu kapitału kredytu na dzień 30.06.2017 r. wynosiła 0,00 PLN. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowych realizowanych na działce położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85.

W dniu 07.03.2017 r. Spółka dominująca zawarła umowę poręczenia, której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 07.03.2017 r. Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego.



#### 6.4. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiąganych 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.

Czynniki te w dużej mierze determinują popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę oraz lokalizację.

Uproszczenie przepisów regulujących proces inwestycyjny poprzez deregulację procedur planistycznych, prawa budowlanego, warunków technicznych, a także prawa środowiskowego czy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może doprowadzić do spadku kosztów realizacji inwestycji.

Lokum Deweloper S.A. oraz spółki z Grupy koncentrują swoją działalność w zakresie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie we Wrocławiu i w Krakowie. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem osiąganych dotychczas ponadprzeciętnych marż. Strategia ta będzie realizowana dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu o kapitały własne, w tym zyski zatrzymane, oraz wpłaty od klientów, kredyty bankowe i emisje obligacji; zapewnienie Grupie właściwych sposobów 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,
- dalsza rozbudowa banku ziemi; nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.



# 7. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

## 7.1. Ryzyko finansowe

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą obligacje, pożyczki, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Grupa posiada ponadto 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.

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.

### 7.1.1. 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 /EURIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę. W grudniu 2015 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie określonym warunkami emisji obligacji serii B wyemitowanych przez jednostkę dominującą. Po emisji obligacji serii C, w lipcu 2016 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie określonym warunkami emisji obligacji serii C. Po emisji obligacji serii D, w kwietniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie określonym warunkami emisji obligacji serii D.

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 (zgodnie z MSR 39 (2008) wraz z MSSF 7 (2008)).



### 7.1.2. 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 6 miesięcy, 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 odchyień, 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. Grupa może w każdej chwili skorzystać z finansowania, uruchamiając środki z przyznaných linii kredytowych w bankach.

### 7.1.3. Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN, wpływ ryzyka walutowego na wyniki Grupy jest nieznaczny i wynika przede wszystkim z otrzymanego kredytu walutowego w EUR.

### 7.1.4. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi Spółki są środki na rachunkach bankowych, gotówka, 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.

### 7.1.5. Ryzyko zmiany cen

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



## 7.2. 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.

### 7.2.1. Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek deweloperski w Polsce jest obszarem wysoce konkurencyjnym. Działalność licznych podmiotów może doprowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych lub do wzrostu cen gruntów dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

### 7.2.2. 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. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego, a jego zakończeniem, istnieje ryzyko, że po jego ukończeniu rynek będzie nasycony i sprzedaż mieszkań po zakładanych cenach i marżach będzie zagrożona. Grupa wybiera takie lokalizacje dla swoich inwestycji i tak kształtuje ofertę mieszkaniową, by była ona odporna na wahania koniunktury.

### 7.2.3. Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

Pomimo obserwowanej tendencji wzrostu cen gruntów, Grupa dokonuje zakupu nowych gruntów w atrakcyjnych 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.

### 7.2.4. 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 przedsprzedażowej.

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.

### 7.2.5. 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 podpisania aktu notarialnego sprzedaży mieszkania, przenoszącego prawo własności mieszkania na nabywcę. 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, a 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.

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

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, koniecznym jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę przekazania lokalu, która stanowi równocześnie datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali.

#### **7.2.7. 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 prowadzone prace.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin księgowania przychodów Grupy.

#### **7.2.8. 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.



### 7.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

#### 7.3.1. 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, napływ cudzoziemców, 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.

#### 7.3.2. 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.

#### 7.3.3. Przepisy prawa podatkowego

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



## 8. Inne istotne wydarzenia

- W dniu 11.01.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 5 Sp. k. (Lokum 5) – spółka zależna od Emitenta zawarła, jako Kredytobiorca, z Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. (PKO BP) dwie umowy kredytu inwestorskiego na łączną kwotę 37 460 000,00 PLN tj. umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 1), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 25 210 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap II B” (etap IIB) oraz umowę kredytu inwestorskiego (Umowa 2), na mocy której Lokum 5 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 12 250 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji wielomieszkaniowej pod nazwą „LOKUM VICTORIA-etap III” (etap III), realizowanych na działce nr 3/12 położonej we Wrocławiu przy ul. Tęczowej 85, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00046633/0 (Nieruchomość). Całkowita wypłata Kredytów, na podstawie Umowy 1 i Umowy 2, nastąpi w terminie do dnia 30.11.2018 r., zaś termin spłaty został ustalony na dzień 01.08.2019 r. 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 PKO BP.
- W dniu 07.03.2017 r. Spółka zawarła umowę poręczenia (dalej jako „Umowa”), której przedmiotem jest poręczenie przez Spółkę do kwoty 14 662 332,26 PLN wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty obowiązku zapłaty przez Olczyk Sp. z o.o. Lokum 4 Sp. k. (dalej jako „Lokum 4”) kwoty brutto w wysokości 14 662 332,26 PLN zgodnie z warunkami Kontraktu budowlanego zawartego w dniu 07.03.2017 r. (dalej jako „Kontrakt budowlany”). Poręczenie jest terminowe i wygasa po upływie 6 miesięcy od daty wymagalności ostatniej faktury wystawionej na podstawie Kontraktu budowlanego. Zgodnie z Umową Spółka przyjęła odpowiedzialność solidarną z Lokum 4 za zapłatą całości należności wynikającej z Kontraktu budowlanego.
- W dniu 16.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji (Program). W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 16.03.2017 r. podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego Programu. W ramach Programu Spółka może wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe, na okaziciela, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 000 000,00 PLN. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu. Obligacje w ramach Programu będą oferowane w trybie art. 33 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, tj. poprzez ofertę kierowaną do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nieprzekraczającej 149 odbiorców (tj. nie będą oferowane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej). Środki z emisji obligacji w ramach Programu przeznaczone zostaną na realizację istotnych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Spółki (Grupa), refinansowanie zobowiązań finansowych Spółki lub spółek z Grupy oraz na finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Emisje obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31.12.2018 r. Obligacje w ramach Programu mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i/lub BondSpot S.A.
- W dniu 22.03.2017 r. zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie wniosku zarządu o przeznaczenie zysku z 2016 roku oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy. Zgodnie z przywołaną uchwałą Zarząd zawnioskował, aby część zysku netto w kwocie 14 040 000,00 PLN wypracowana przez Spółkę w 2016 roku oraz poprzednich latach obrotowych i stanowiąca obecnie część kapitału zapasowego Spółki została przeznaczona na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadała kwota 0,78 PLN Dywidendy. Rekomendowana kwota Dywidendy jest wyrazem kontynuacji oświadczeń składanych przez zarząd Spółki w zakresie polityki wypłaty dywidendy, w których wskazano, że kwota dywidendy może sięgać do 30% zysku netto wykazanego w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A. Powyższa rekomendacja uwzględnia wysoki poziom kapitału zapasowego Spółki utworzonego z zysku wypracowanego przez Spółkę w latach ubiegłych oraz jednostkowy wynik finansowy Spółki za rok obrotowy 2016 i wykazany tam zysk.
- W dniu 24.04.2017 r. rada nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu, aby część zysku netto w kwocie 14 040 000,00 PLN wypracowana przez Spółkę w 2016 roku oraz poprzednich latach obrotowych i stanowiąca obecnie część kapitału zapasowego





Spółki, została przeznaczona na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki (Dywidenda). Na każdą akcję Spółki będzie przypadała kwota 0,78 PLN Dywidendy.

- W dniu 24.04.2017 roku rada nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta do zbadania i/lub przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, której jednostką dominującą jest Spółka, za okres 01.01.2017 r. – 30.06.2017 r. oraz za rok obrotowy kończący się dnia 31.12.2017 r. (tj. 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.). Podmiotem wybranym przez radę nadzorczą do przeprowadzenia ww. czynności jest PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6 lok.1B, 02-695 Warszawa (podmiot wpisany na listę Krajowej Rady Biegłych Rewidentów pod nr 477). Spółka korzystała z usług tego podmiotu w analogicznym zakresie przedmiotowym w roku obrotowym 2014, 2015 i 2016. PKF Consult Sp. z o.o. Sp.k. przeprowadziła także badanie historycznych informacji finansowych zamieszczonych w prospekcie emisyjnym Spółki, zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 5 października 2015 r.
- W dniu 24.04.2017 roku zarząd Spółki po dokonaniu redukcji zapisów, dokonał przydziału 75.000 Obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 75 000 000,00 PLN, pod warunkiem ich opłacenia do dnia 26 kwietnia 2017 r. na podstawie instrukcji rozrachunku. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem Emisji będzie dzień 26 kwietnia 2017 r. Celem Emisji Obligacji jest finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Spółki lub przez podmioty zależne Spółki, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz spłata przez Spółkę lub przez podmioty zależne Spółki zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji. Obligacje nie są zabezpieczone i nie będą posiadały formy dokumentu. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę w wysokości 3,2%, chyba że ulegnie ona zmianie zgodnie z warunkami emisji. Kupon od każdej Obligacji naliczany jest począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia), odrębnie dla każdego 6-miesięcznego okresu odsetkowego i wypłacany będzie w dniu płatności odsetek. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 26 kwietnia 2020 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom. Obligacje mogą być przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. W warunkach emisji Obligacji Spółka zobowiązała się, że dywidenda wypłacana za rok obrotowy nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto wykazywanego w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Spółki za rok obrotowy, za który wypłacana będzie dywidenda. Opłacenie obligacji nastąpiło z dniem 26.04.2017 roku.
- W dniu 24.04.2017 r. zarząd Spółki podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 17.05.2017 r. przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 30.000 sztuk Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 PLN, tj. wszystkich wyemitowanych Obligacji serii B Spółki. Spółka jest uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu Obligacji serii B na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii B. Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartość nominalnej jednej Obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 1,00% wartości nominalnej jednej Obligacji (10,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony zostanie należny do dnia 17.05.2017 r. Kupon za 3 okres odsetkowy w wysokości 24,20 PLN na jedną Obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji serii B będzie dzień 09.05.2017 r. Przedterminowy wykup Obligacji serii B realizowany będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.
- W dniu 27.04.2017 r. na mocy uchwały nr 419/2017 zarząd Giełdy Papierów Wartościowych S.A., po rozpatrzeniu wniosku Spółki o zawieszenie obrotu obligacjami na okaziciela serii B (oznaczonymi kodem „PLMKMDW00056”), w związku z zamiarem ich przedterminowego wykupu, postanowił zawiesić obrót tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst od dnia 04.05.2017 r.
- W dniu 27.04.2017 r. na mocy uchwały nr 93/17 zarząd BondSpot S.A., po rozpatrzeniu wniosku Spółki o zawieszenie obrotu obligacjami na okaziciela serii B (oznaczonymi kodem ISIN „PLMKMDW00056”), w związku z zamiarem ich przedterminowego wykupu, postanowił zawiesić obrót tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst od dnia 04.05.2017 r.
- W dniu 28.04.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. (Lokum 10) dokonała wypłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 3 mln EUR zgodnie z umową zawartą pomiędzy spółką a Alior Bank Spółka Akcyjna.
- W dniu 28.04.2017 r. zarząd komplementariusza spółek Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 10 S.K.A. sporządził odpowiednio dla każdej ze spółek plan przekształcenia (Plany). Powołane Plany przewidują, że przekształcenie wskazanych spółek polegać będzie na zmianie formy prawnej spółek ze spółki komandytowo-akcyjnej w spółkę komandytową na zasadach opisanych w art. 551 i następnym k.s.h.



- W dniu 17.05.2017 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu Obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 30 000 000,00 PLN. Obligacje zostały wycofane z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalyst.
- W dniu 30.05.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp. k. – spółka w 100% zależna od Emitenta, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Góralskiej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 0,83 ha za cenę w wysokości 6 mln PLN netto, która została powiększona o należny podatek VAT.
- W dniu 31.05.2017 r. wyznaczony przez Sąd dla Wrocławia- Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego biegły rewident wydał dla spółek Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. opinie, że Plany Przekształcenia zostały opracowane poprawnie i rzetelnie.
- W dniu 8.06.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum Sp. k. – spółka w 100% zależna od Emitenta, której przedmiotem działalności jest realizowanie przedsięwzięć deweloperskich (Kupująca) zawarła przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, obręb Stare Miasto, o łącznej powierzchni 4,29 ha (Nieruchomość). Strony Umowy Przedwstępnej ustaliły, że zawarcie umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości (Umowa Przyrzeczenia) nastąpi w terminie do dnia 09.12.2018 r. Cena sprzedaży została ustalona między Stronami na kwotę 32,1 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT.
- W dniu 12.06.2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 9/06/2017 w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2016 oraz części kapitału zapasowego Spółki na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy (Dywidenda). Zgodnie z podjętą uchwałą nr 9/06/2017, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta postanowiło część zysku netto w kwocie 14 040 000,00 PLN, wypracowanego przez Spółkę w 2016 roku oraz w poprzednich latach obrotowych i stanowiącego obecnie część kapitału zapasowego Spółki, przeznaczyć do wypłaty dla akcjonariuszy Emitenta. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadająca kwota 0,78 PLN Dywidendy. Dywidendą objęte są wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18.000.000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta ustaliło jako dzień Dywidendy datę 20.06.2017 r. oraz dzień wypłaty Dywidendy datę 05.07.2017 r.
- W dniu 16.06.2017 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął Uchwałę nr 592/2017 w przedmiocie wyznaczenia na dzień 21.06.2017 r. pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 75.000 Obligacji na okaziciela serii D, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00072. Zarząd GPW postanowił w ww. uchwale, iż Obligacje serii D notowane będą w systemie notowań ciągłych pod skróconą nazwą „LKD0420”.
- W dniu 19.06.2017 r. Zarząd BondSpot S.A. („BondSpot”) podjął Uchwałę nr 130/17 w przedmiocie wyznaczenia na dzień 21.06.2017 r. pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 75.000 Obligacji na okaziciela serii D, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLLKMDW00072. Zarząd BondSpot postanowił w ww. uchwale określić dla Obligacji: dzień ostatniego notowania – 15.04.2020 r., jednostkę obrotu – 1 szt., jednostkę obligatoryjną – 100 szt., symbol – LKD0420.
- W dniu 27.06.2017 r. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 3 sp.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie VI etapu inwestycji Lokum Di Trevi obejmującej sto mieszkań. Decyzja jest ostateczna.



## 9. Zdarzenia po dniu 30 czerwca 2017 r.

- W dniu 5.07.2017 r. została wypłacona na rzecz akcjonariuszy Spółki dywidenda w łącznej wysokości 14 040 000,00 PLN.
- W dniu 14.07.2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A., w ramach którego wspólnicy podjęli m.in. uchwały o przekształceniu wskazanych powyżej spółek ze spółek komandytowo-akcyjnych w spółki komandytowe. W tym samym dniu wspólnicy spółek przekształcanych złożyli oświadczenia o uczestnictwie w spółkach przekształconych i podpisali umowy spółek komandytowych tj. Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 Sp.k. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 Sp.k. Następnie komplementariusz spółki Olczyk Sp. z o.o. Lokum 8 S.K.A. oraz Olczyk Sp. z o.o. Lokum 9 S.K.A. złożył wnioski o wpis przekształcenia do rejestru z dniem 01.09.2017 r.
- W dniu 26.07.2017 r. Pan Tomasz Dotkuś złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Emitenta z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia Emitenta. Rezygnacja została złożona z powodów osobistych.
- W dniu 26.07.2017 r. wspólnicy Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp podjęli uchwały o ich rozwiązaniu i przeprowadzaniu likwidacji. W konsekwencji czego w tym samym dniu zawarto umowy wydania aktów posiadanych przez wskazane wyżej spółki luksemburskie jej aktualnym wspólnikom. Całość praw i obowiązków Lokum 2 SCSp, Lokum 3 SCSp, Lokum 4 SCSp, Lokum 5 SCSp w spółkach operacyjnych tj. akcji posiadanych w spółkach komandytowo-akcyjnych Olczyk Sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 12 S.K.A., Olczyk Sp. z o.o. Lokum 13 S.K.A. przeniesiono na Lokum Holding 1 Sp. z o.o.



# 10. Zatwierdzenie przez zarząd Spółki sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku

---

Powyższe sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez zarząd Spółki w dniu 8 sierpnia 2017 roku.

Bartosz Kuźniar, prezes zarządu

---

Marzena Przeniosło, wiceprezes zarządu

---