



**Śródroczne skrócone skonsolidowane  
sprawozdanie finansowe  
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper**

za okres 01.01.2025 r. – 31.03.2025 r.



## Spis treści

<b>Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....</b>	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>2</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....</b>	<b>4</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....</b>	<b>5</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>6</b>
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>8</b>
<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>10</b>
1. Informacje ogólne .....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości .....	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje .....	15
4. Sezonowość działalności .....	15
5. Segmenty operacyjne .....	15
6. Zapasy .....	16
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	17
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów .....	17
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji .....	17
10. Emisja i wykup papierów dłużnych .....	18
11. Leasing .....	19
12. Kredyty bankowe .....	22
13. Rezerwy .....	23
14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami .....	24
15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	24
16. Instrumenty finansowe .....	24
17. Przychody i koszty .....	25
18. Pozostałe przychody operacyjne .....	26
19. Przychody finansowe .....	26
20. Koszty finansowe .....	27
21. Podatek dochodowy .....	27
22. Odroczony podatek dochodowy .....	28
23. Zysk na akcję .....	30
24. Dywidendy .....	31
25. Przepływy pieniężne .....	32
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia .....	33
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe .....	33
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji .....	34
29. Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	34
30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej .....	35
31. Inne istotne wydarzenia .....	36
32. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy .....	37
33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	38
34. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	39
<b>Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A. ....</b>	<b>40</b>
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	40
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów .....	42
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą .....	42
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	43
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	44
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro .....	46
<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....</b>	<b>47</b>



# Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Wartości niematerialne		193	221	91
Rzeczowe aktywa trwałe		11 537	11 381	12 559
Nieruchomości inwestycyjne		18 048	18 043	18 043
Należności długoterminowe		57	62	46
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	22 713	21 779	21 820
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>52 548</b>	<b>51 486</b>	<b>52 559</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy	6	641 103	538 527	483 990
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		11 039	11 749	5 697
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	31 234	18 767	37 411
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		41	1	116
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		146 294	80 090	153 476
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>829 711</b>	<b>649 134</b>	<b>680 690</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>882 259</b>	<b>700 620</b>	<b>733 249</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		440 965	407 223	436 007
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>566 935</b>	<b>533 193</b>	<b>561 977</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>(2 253)</b>	<b>(2 186)</b>	<b>2 590</b>
<b>Kapitał własny</b>		<b>564 682</b>	<b>531 007</b>	<b>564 567</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	140 834	48 068	49 112
Leasing	11	38 203	13 203	13 779
Kredyty bankowe	12			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	29 390	28 426	39 255
Pozostałe rezerwy długoterminowe	13	2 710	2 960	3 020
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	123	123	106
Pozostałe zobowiązania		9 590	8 342	10 312
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>220 850</b>	<b>101 122</b>	<b>115 584</b>
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	13 518	4 765	4 912
Leasing	11	4 035	1 795	2 071
Kredyty bankowe	12	5 645	6 850	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	1 380	1 420	1 290
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	1 087	868	953
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	23 830	16 467	16 161
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	38 019	21 050	23 500
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 213	15 276	4 211
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>96 727</b>	<b>68 491</b>	<b>53 098</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>317 577</b>	<b>169 613</b>	<b>168 682</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>882 259</b>	<b>700 620</b>	<b>733 249</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	17	12 491	89 125
Koszt własny sprzedaży	17	8 278	54 598
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>4 213</b>	<b>34 527</b>
Koszty sprzedaży	17	2 579	3 535
Koszty ogólnego zarządu	17	4 630	3 891
Pozostałe przychody operacyjne	18	47 857	607
Pozostałe koszty operacyjne		193	203
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>44 668</b>	<b>27 505</b>
Przychody finansowe	19	1 253	2 446
Koszty finansowe	20	2 071	1 900
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		(29)	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>43 821</b>	<b>28 051</b>
Podatek dochodowy	21,22	10 731	5 632
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>33 090</b>	<b>22 419</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>33 090</b>	<b>22 419</b>
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		33 157	21 425
– podmiotom niekontrolującym		(67)	994
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>33 090</b>	<b>22 419</b>
<b>Inne dochody całkowite</b>			
<b>Całkowite dochody</b>		<b>33 090</b>	<b>22 419</b>
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego		33 157	21 425
– podmiotom niekontrolującym		(67)	994



## Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Noty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	1,84	1,19
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	23	1,84	1,19
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	23	1,84	1,19
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej			



## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane za I kwartał 2025 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	407 223	533 193	(2 186)	531 007
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–		–
Wycena programu motywacyjnego			585	585		585
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	–	–	585	585	–	585
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku			33 157	33 157	(67)	33 090
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	–	–	33 157	33 157	(67)	33 090
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	–	–	33 742	33 742	(67)	33 675
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>440 965</b>	<b>566 935</b>	<b>(2 253)</b>	<b>564 682</b>

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(38)	(38)		(38)
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(43 200)	(43 200)	(5 433)	(48 633)
Wycena programu motywacyjnego			2 339	2 339		2 339
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	–	–	(40 899)	(40 899)	(5 433)	(46 332)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku			34 125	34 125	1 651	35 776
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	–	–	34 125	34 125	1 651	35 776
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	–	–	(6 774)	(6 774)	(3 782)	(10 556)
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>407 223</b>	<b>533 193</b>	<b>(2 186)</b>	<b>531 007</b>

## Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Dane za I kwartał 2024 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	413 997	539 967	1 596	541 563
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–		–
Wycena programu motywacyjnego			585	585		585
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	–	–	585	585	–	585
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku			21 425	21 425	994	22 419
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku				–		–
<b>Razem całkowite dochody</b>	–	–	21 425	21 425	994	22 419
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
<b>Zmiana wartości kapitału własnego w okresie</b>	–	–	22 010	22 010	994	23 004
<b>Saldo na koniec okresu (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>122 370</b>	<b>436 007</b>	<b>561 977</b>	<b>2 590</b>	<b>564 567</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 821	28 051
<b>Korekty razem</b>	<b>(58 472)</b>	<b>(44 199)</b>
Amortyzacja	431	429
Odsetki	2 071	1 880
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(3)
Zmiana stanu rezerw	(71)	394
Zmiana stanu zapasów	(75 081)	(23 002)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	710	5 734
Zmiana stanu należności	(12 498)	40 927
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	25 381	(71 143)
Inne korekty (program motywacyjny)	585	585
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>(14 651)</b>	<b>(16 148)</b>
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(16 804)	(14 119)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(31 455)</b>	<b>(30 267)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(361)	(262)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	37	3
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane odsetki		
Wydatki na aktywa finansowe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(324)</b>	<b>(259)</b>



## Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 000	
Wykup dłużnych papierów wartościowych		(50 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	93	
Spłaty kredytów	(1 298)	
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(101)	(222)
Odsetki zapłacone	(711)	(1 824)
Dywidendy wypłacone		
Inne wydatki finansowe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>97 983</b>	<b>(52 046)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>66 204</b>	<b>(82 572)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	80 090	236 048
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>146 294</b>	<b>153 476</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	1 099	539

## Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 1. Informacje ogólne

#### 1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Lokum Deweloper Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Państwem rejestracji Spółki jest Polska. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Czas trwania Spółki Lokum Deweloper S.A. jest nieograniczony.

Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2024 roku jednostką dominującą wyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. była spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna, a jednostką dominującą najwyższego szczebla - Halit spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku doszło do rejestracji spółki Halit sp. z o. o. (KRS 0001052638), która powstała w wyniku transgranicznego przekształcenia (transgranicznego przeniesienia siedziby) spółki Halit S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. W wyniku rejestracji przekształcenia transgranicznego w Krajowym Rejestrze Sądowym akcjonariuszem spółki Nasze Pasaże S.A (która posiadała akcje Lokum Deweloper S.A.) stała się spółka Halit sp. z o. o.

W dniu 1 października 2024 roku nastąpiło połączenie spółki pod firmą Halit sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółką Nasze Pasaże S.A. (spółka przejmowana). Połączenie zostało dokonane w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą. W związku z połączeniem spółka Halit sp. z o.o. stała się większościowym akcjonariuszem Lokum Deweloper S.A. (70,89%).

Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania 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. Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji 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.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

### 1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

### 1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
Olczyk sp. z o.o. Lokum la Vida sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum la Vida
Olczyk sp. z o.o. Lokum Góralska sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Góralska
Olczyk sp. z o.o. Lokum Siechnice II sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Siechnice II
Olczyk sp. z o.o. Lokum Rent sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Rent
Poprzeczna P.S.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Poprzeczna
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	Lokum Deweloper FIZ

Na dzień 31 marca 2025 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony.

Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

W 2024 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 7, Lokum 9 i Lokum 13, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Siechnice, dla której w listopadzie 2024 roku podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania spółki bez likwidacji.

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa składała się z:

- Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
  - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych);



- Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 8, Lokum 11, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum Ia Vida, Lokum Góralska, Lokum Siechnice II, Lokum Rent, Poprzeczna;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Deweloper S.A.).

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

W dniu 26 marca 2025 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej - Poprzeczna Prosta Spółka Akcyjna. W dniu 27 marca 2025 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki z siedzibą we Wrocławiu pod numerem KRS 0001164139. Akcjonariuszem spółki są: Olczyk oraz Lokum Holding 1. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

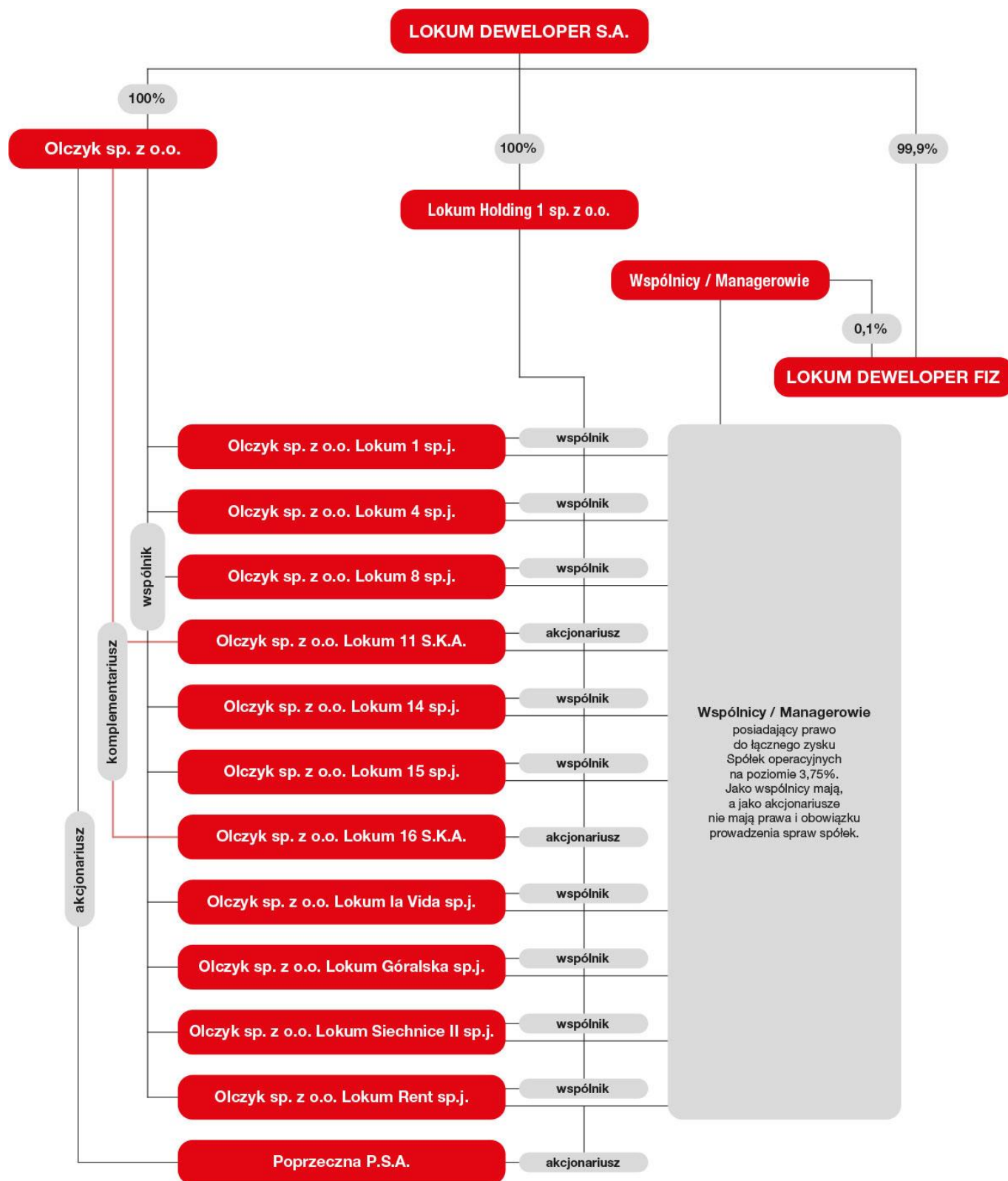
W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 kwietnia 2025 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 11, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 31 marca 2025 roku.





## 2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

### 2.1 Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej 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).

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2024 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2025 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2024. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2024 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku opublikowanym w dniu 21 marca 2025 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy oraz przez Grupę Kapitałową.

### 2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. Wymienione w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 2.3 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.



### 3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

#### Pozostałe zdarzenia i transakcje

W wyniku ustanowionego nowego programu, w dniu 30 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2025 roku Emitent dokonał warunkowego przydziału 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Ostateczny przydział i wydanie obligacji nastąpiło w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji tj. 21 lutego 2025 roku, na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów obligacji przydzielonych im warunkowo zgodnie z decyzją Emitenta. W dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00106. Tym samym, w dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 lutego 2025 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

W dniu 12 marca 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z prawami do dokumentacji, położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha. Cena sprzedaży za nieruchomość wraz z prawami do dokumentacji wyniosła 67 mln zł netto plus należny podatek VAT oraz PCC. Umowa sprzedaży zawierała typowe dla tego rodzaju transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz ich odpowiedzialności.

Wpływ opisanego powyżej zdarzenia jednorazowego na wynik skonsolidowany zaprezentowano w poniższej tabeli:

Wpływ zdarzeń jednorazowych na wynik skonsolidowany	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)
	od 01.01.2025 do 31.03.2025
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>43 821</b>
Podatek dochodowy	10 731
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>33 090</b>
Wynik netto na działalności predeweloperskiej	38 334
<b>Zysk (strata) netto bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>(5 244)</b>
<i>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>(5 177)</i>
<i>Zysk (strata) netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego bez zdarzeń jednorazowych</i>	<i>(0,29)</i>

W okresie objętym śródrocznym 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.

### 4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

### 5. Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności ze względu na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.

## 6. Zapasy

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.03.2025 (dane niebadane)			31.12.2024			31.03.2024 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		19	19		32	32		31	31
Półprodukty i produkcja w toku	52 570	207 830	260 400	70 121	168 792	238 913	70 223	74 087	144 310
Wyroby gotowe	5 297	74 671	79 968	5 751	79 630	85 381	8 927	123 148	132 075
Towary	259 416		259 416	200 237		200 237	193 610		193 610
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	41 300		41 300	13 964		13 964	13 964		13 964
<b>Wartość bilansowa zapasów razem</b>	<b>358 583</b>	<b>282 520</b>	<b>641 103</b>	<b>290 073</b>	<b>248 454</b>	<b>538 527</b>	<b>286 724</b>	<b>197 266</b>	<b>483 990</b>

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2025 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku odpis aktualizujący wartość zapasów również nie wystąpił.

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2025 roku wynosiła 191 460 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 157 948 tys. PLN).

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 8 września 2023 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 72 757 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 19 września 2023 roku.

W dniu 20 grudnia 2023 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etap VI-VII – budynki E, F, G, H. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. W dniu 6 marca 2024 roku w sądzie został złożony wniosek o wpis hipoteki w wysokości 147 868 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 29 maja 2024 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum la Vida etap II. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku. Hipoteka została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości będącej zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 13 maja 2024 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 marca 2025 roku wynosiła 331 474 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 331 474 tys. PLN).

## 7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 194	2 482	4 472
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	24 337	4 849	15 294
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych		10 102	13 758
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	38	123	308
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 599	1 146	3 450
Pozostałe należności	66	65	129
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>31 234</b>	<b>18 767</b>	<b>37 411</b>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 606)	(1 577)	(1 929)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto</b>	<b>32 840</b>	<b>20 344</b>	<b>39 340</b>

## 8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 577</b>	<b>1 929</b>	<b>1 929</b>
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	30	572	
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)	(1)	(924)	
Odpisy wykorzystane (-)			
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>1 606</b>	<b>1 577</b>	<b>1 929</b>

## 9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2025 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 tys. PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2025 roku i w roku 2024 nie uległa zmianie.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia poniższa tabela:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
<b>Dariusz Olczyk:</b>				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Halit Sp. z o.o.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
<b>łącznie</b>	<b>12 844 690</b>	<b>12 844 690</b>	<b>71,36%</b>	<b>71,36%</b>
<b>Kuźniar Fundacja Rodzinna</b>	<b>2 990 152</b>	<b>2 990 152</b>	<b>16,61%</b>	<b>16,61%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze*</b>	<b>2 165 158</b>	<b>2 165 158</b>	<b>12,03%</b>	<b>12,03%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Halit sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0001052638 jest kontrolowana i nadzorowana przez pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

## 10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W wyniku ustanowionego nowego programu, w dniu 30 stycznia 2025 roku Emitent podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii K, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 100 000 tys. PLN.

W dniu 5 lutego 2025 roku Emitent dokonał warunkowego przydziału 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Ostateczny przydział i wydanie obligacji nastąpiło w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji tj. 21 lutego 2025 roku, na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów obligacji przydzielonych im warunkowo zgodnie z decyzją Emitenta. W dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00106. Tym samym, w dniu 17 lutego 2025 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 lutego 2025 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Seria	K
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
łącna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	21 lutego 2025 roku
Dzień Wykupu	21 sierpnia 2028 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji
Dni płatności odsetek	21 sierpnia 2025 roku, 21 lutego 2026 roku, 21 sierpnia 2026 roku, 21 lutego 2027 roku, 21 sierpnia 2027 roku, 21 lutego 2028 roku, 21 sierpnia 2028 roku
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,70 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,70 – 4,20 % w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2025 roku Grupa nie przeprowadziła wykupu papierów dłużnych.



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.03.2025</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	53 940	4 770	49 170	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii K	PLN	100 000	100 412	8 748	91 664	WIBOR 6M+ marża 3,70%-4,20% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	21.08.2028
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2025</b>		<b>153 000</b>	<b>154 352</b>	<b>13 518</b>	<b>140 834</b>		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.12.2024</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	52 833	4 765	48 068	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2024</b>		<b>53 000</b>	<b>52 833</b>	<b>4 765</b>	<b>48 068</b>		

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
<b>Stan na 31.03.2024</b>							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii J	PLN	53 000	54 024	4 912	49 112	WIBOR 6M+ marża 3,85%-4,35% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	18.06.2027
<b>Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2024</b>		<b>53 000</b>	<b>54 024</b>	<b>4 912</b>	<b>49 112</b>		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J oraz serii K na dzień 31 marca 2025 roku wynosiła 0,01. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu).

## 11. Leasing

### 11.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 31 marca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku oraz 31 marca 2024 roku.



Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	–	1 681	66	18 397	20 144
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)				24 117	24 117
Transfer*		(186)			(186)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16			5	3 219	3 224
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	–	1 495	71	45 733	47 299
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)
Amortyzacja (–)		(78)			(78)
Transfer*		112			112
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	–	(388)	–	(4 433)	(4 821)
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości</b>					–
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	–	1 259	66	13 964	15 289
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	–	1 107	71	41 300	42 478

\*pozycja transfer obejmuje wartości rzeczowych aktywów trwałych, które zostały wykupione z leasingu na własność

Rok zakończony 31 grudnia 2024 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	1 507	1 162	66	18 397	21 132
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		913			913
Transfer*		(394)			(394)
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	(1 507)				(1 507)
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	–	1 681	66	18 397	20 144
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	(637)	(341)	–	(4 433)	(5 411)
Amortyzacja (–)	(127)	(311)			(438)
Transfer*		230			230
Korekta wartości PWUG według MSSF 16	764				764
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	–	(422)	–	(4 433)	(4 855)
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości</b>					–
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	870	821	66	13 964	15 721
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	–	1 259	66	13 964	15 289

\*pozycja transfer obejmuje wartości rzeczowych aktywów trwałych, które zostały wykupione z leasingu na własność



Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 507</b>	<b>1 162</b>	<b>66</b>	<b>18 397</b>	<b>21 132</b>
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		459			459
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>1 507</b>	<b>1 621</b>	<b>66</b>	<b>18 397</b>	<b>21 591</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>(637)</b>	<b>(341)</b>	<b>–</b>	<b>(4 433)</b>	<b>(5 411)</b>
Amortyzacja (–)	(64)	(66)			(130)
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>(701)</b>	<b>(407)</b>	<b>–</b>	<b>(4 433)</b>	<b>(5 541)</b>
<b>Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości</b>					<b>–</b>
<b>Wartość bilansowa netto na początek okresu</b>	<b>870</b>	<b>821</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>15 721</b>
<b>Wartość bilansowa netto na koniec okresu</b>	<b>806</b>	<b>1 214</b>	<b>66</b>	<b>13 964</b>	<b>16 050</b>

Kwoty z tytułu umów leasingu ujęte w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	17	43
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	483	423
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	225	141
zmiennych opłat leasingowych nieuwzględnionych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	76	78

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 31.03.2025 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	4 424	16 174	78 598	99 196
Koszty finansowe (–)	(389)	(4 252)	(52 317)	(56 958)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>4 035</b>	<b>11 922</b>	<b>26 281</b>	<b>42 238</b>
<b>Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:</b>	<b>do 1 roku</b>	<b>od 1 roku do 5 lat</b>	<b>od 5 do 25 lat</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na 31.12.2024</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	1 985	6 076	28 654	36 715
Koszty finansowe (–)	(190)	(1 503)	(20 024)	(21 717)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>1 795</b>	<b>4 573</b>	<b>8 630</b>	<b>14 998</b>





Opłaty z tytułu umów leasingu finansowego płatne w okresie:	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
<b>Stan na 31.03.2024 (dane niebadane)</b>				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 282	6 697	29 132	38 111
Koszty finansowe (-)	(211)	(1 692)	(20 358)	(22 261)
<b>Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych</b>	<b>2 071</b>	<b>5 005</b>	<b>8 774</b>	<b>15 850</b>

## 11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku oraz w 2024 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku wyniosły 804 tys. PLN (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku 697 tys. PLN).

## 12. Kredyty bankowe

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2025 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	5 645	5 645		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
<b>Saldo na 31.03.2025</b>			<b>220 982</b>	<b>5 645</b>	<b>5 645</b>	<b>–</b>		

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	6 850	6 850		WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
<b>Saldo na 31.12.2024</b>			<b>220 982</b>	<b>6 850</b>	<b>6 850</b>	<b>–</b>		

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
11.08.2023	Lokum la Vida	PLN	48 504	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2026
20.12.2023	Lokum 4	PLN	98 578	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2026
22.03.2024	Lokum la Vida	PLN	73 900	–			WIBOR 3M+ marża	15.09.2026
<b>Saldo na 31.03.2024</b>			<b>220 982</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>		



### 13. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Za okres od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>123</b>	<b>4 380</b>	<b>868</b>	<b>5 371</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			219	219
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)				–
Wykorzystanie rezerw (–)		(290)		(290)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>123</b>	<b>4 090</b>	<b>1 087</b>	<b>5 300</b>
- długoterminowe	123	2 710		2 833
- krótkoterminowe		1 380	1 087	2 467

Rok zakończony 31 grudnia 2024	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>112</b>	<b>4 110</b>	<b>753</b>	<b>4 975</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	11	270	868	1 149
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)				–
Wykorzystanie rezerw (–)			(753)	(753)
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>123</b>	<b>4 380</b>	<b>868</b>	<b>5 371</b>
- długoterminowe	123	2 960		3 083
- krótkoterminowe		1 420	868	2 288

Za okres od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów	Razem
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>112</b>	<b>4 110</b>	<b>753</b>	<b>4 975</b>
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		200	194	394
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)				–
Wykorzystanie rezerw (–)				–
<b>Stan rezerw na koniec okresu</b>	<b>112</b>	<b>4 310</b>	<b>947</b>	<b>5 369</b>
- długoterminowe	106	3 020		3 126
- krótkoterminowe	6	1 290	947	2 243



## 14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	8 977	6 574	4 406
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	14 853	9 893	11 755
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem</b>	<b>23 830</b>	<b>16 467</b>	<b>16 161</b>

## 15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20 854	17 367	21 736
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	17 064	3 610	1 676
Pozostałe zobowiązania	101	73	88
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>38 019</b>	<b>21 050</b>	<b>23 500</b>

## 16. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.03.2025 (dane niebadane)		31.12.2024		31.03.2024 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	11 039	11 039	11 749	11 749	5 697	5 697
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 954	6 954	13 980	13 980	22 163	22 163
Środki pieniężne	48 181	48 181	25 680	25 680	49 358	49 358
<b>b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy</b>						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych	98 113	98 113	54 410	54 410	104 118	104 118
<b>c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Należności z tytułu podatków		24 378		4 850		15 410



Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.03.2025 (dane niebadane)		31.12.2024		31.03.2024 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<b>a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>						
Dłużne papiery wartościowe	155 431	154 352	53 182	52 833	54 460	54 024
Kredyty bankowe	5 663	5 645	6 875	6 850		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	23 830	23 830	16 467	16 467	16 161	16 161
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30 545	30 545	25 782	25 782	32 136	32 136
<b>b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9</b>						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		26 277		18 886		5 887
Zobowiązania z tytułu leasingu		42 238		14 998		15 850

Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano w nocie 19 „Przychody finansowe” i nocie 20 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2024 roku.

## 17. Przychody i koszty

Przychody	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>12 491</b>	<b>89 125</b>
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	10 749	86 476
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	940	1 853
– pozostałe	802	796
<b>SUMA przychodów ze sprzedaży</b>	<b>12 491</b>	<b>89 125</b>
Pozostałe przychody operacyjne	47 857	607
Przychody finansowe	1 253	2 446
<b>SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>61 601</b>	<b>92 178</b>
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>61 601</b>	<b>92 178</b>

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.

Koszty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
Koszt własny sprzedaży	8 278	54 598
Koszty sprzedaży	2 579	3 535
Koszty ogólnego zarządu	4 630	3 891
Pozostałe koszty operacyjne	193	203
Koszty finansowe	2 071	1 900
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	29	
<b>SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej</b>	<b>17 780</b>	<b>64 127</b>
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
<b>Wartość kosztów razem</b>	<b>17 780</b>	<b>64 127</b>

## 18. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
Zysk z działalności przedeweloperskiej, w tym:	47 326	
<i>przychody ze zbycia gruntu</i>	67 000	
<i>koszty zbycia gruntu</i>	(19 674)	
Najem nieruchomości inwestycyjnych	508	556
Uzyskane kary, grzywny i odszkodowania	15	32
Zysk ze zbycia majątku trwałego		3
Inne przychody	8	16
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>47 857</b>	<b>607</b>

## 19. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
Odsetki, w tym:	1 253	2 446
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	1 074	1 803
<i>od środków pieniężnych</i>	179	642
Różnice kursowe		
Pozostałe przychody finansowe		
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>1 253</b>	<b>2 446</b>



## 20. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
Odsetki, w tym:	2 071	1 880
<i>od obligacji</i>	2 054	1 837
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	17	43
Różnice kursowe		
Pozostałe koszty finansowe		20
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>2 071</b>	<b>1 900</b>

Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych odnoszone są na wynik finansowy w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

## 21. Podatek dochodowy

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Podatek bieżący</b>		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	10 749	5 050
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	(48)	
<b>Podatek bieżący</b>	<b>10 701</b>	<b>5 050</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	30	582
<b>Podatek odroczony</b>	<b>30</b>	<b>582</b>
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>10 731</b>	<b>5 632</b>



## 22. Odroczony podatek dochodowy

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
<b>Saldo na początek okresu:</b>			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 779	22 491	22 491
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 426	39 344	39 344
<b>Podatek odroczony per saldo na początek okresu</b>	<b>(6 647)</b>	<b>(16 853)</b>	<b>(16 853)</b>
<b>Zmiana stanu w okresie wpływająca na:</b>			
Rachunek zysków i strat (+/-)	(30)	10 244	(582)
Zyski zatrzymane (+/-)		(38)	
<b>Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:</b>	<b>(6 677)</b>	<b>(6 647)</b>	<b>(17 435)</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 713	21 779	21 820
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 390	28 426	39 255

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	Zmiana stanu:			31.03.2025 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	543	24			567
Nieruchomości inwestycyjne	833	(833)			–
Zapasy	104 215	1 499			105 714
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 552	28			1 580
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	123				123
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	868	219			1 087
Pozostałe rezerwy	4 216	(279)			3 937
Dłużne papiery wartościowe	160	2 005			2 165
Zobowiązania handlowe	2 118	(6)			2 112
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe		2 256			2 256
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>114 628</b>	<b>4 913</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>119 541</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>21 779</b>				<b>22 713</b>



Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	Zmiana stanu:			31.03.2025 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 260	(153)			1 107
Nieruchomości inwestycyjne	64	4			68
Zapasy	12 173	(974)			11 199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	509	278			787
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	189	635			824
<b>Pasywa:</b>					
Leasing	(12 952)	1 038			(11 914)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	4 344	(3 349)			995
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	144 023	7 594			151 617
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>149 610</b>	<b>5 073</b>	–	–	<b>154 683</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>28 426</b>				<b>29 390</b>

Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			31.03.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	377	47			424
Nieruchomości inwestycyjne	833				833
Zapasy	107 885	(3 258)			104 627
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 172	(290)			1 882
<b>Pasywa:</b>					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	112				112
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	753	194			947
Pozostałe rezerwy	3 956	192			4 148
Dłużne papiery wartościowe	1 422	28			1 450
Zobowiązania handlowe	775	(433)			342
<b>Inne:</b>					
Nierozliczone straty podatkowe	91	(12)			79
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>118 376</b>	<b>(3 532)</b>	–	–	<b>114 844</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>22 491</b>				<b>21 820</b>

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2023	Zmiana stanu:			31.03.2024 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
<b>Aktywa:</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe	1 691	330			2 021
Nieruchomości inwestycyjne	64				64
Zapasy	12 173				12 173
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	929	(273)			656
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	852	1 075			1 927
<b>Pasywa:</b>					
Leasing	(13 483)	(195)			(13 678)
<b>Inne:</b>					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	68 421	(2 402)			66 019
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	136 429	995			137 424
<b>Razem różnice przejściowe</b>	<b>207 076</b>	<b>(470)</b>	–	–	<b>206 606</b>
Stawka podatku	19%				19%
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku</b>	<b>39 344</b>				<b>39 255</b>

## 23. Zysk na akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego za dany okres przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego za dany okres przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Liczba akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 roku i w roku 2024 nie zmieniła się. Na 31 marca 2025 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
<b>Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru</b>		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	–	–
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	33 157	21 425
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	1,19
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	1,19

	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	–	–
<b>Działalność kontynuowana i zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto	33 157	21 425
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	1,19
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	1,84	1,19

## 24. Dywidendy

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadają prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 3,75%.

Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
Lokum 1		89	
Lokum 4		1 557	
Lokum 7		57	
Lokum 8		1 882	
Lokum 9		36	
Lokum 13		884	
Lokum 15		928	
<b>RAZEM</b>	–	<b>5 433</b>	–

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku spółki z Grupy nie wypłacały zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 11 kwietnia 2025 roku zarząd podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dla walnego zgromadzenia akcjonariuszy dotyczącej przeznaczenia części zysku netto wypracowanego przez Spółkę w 2024 roku na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Spółki w kwocie 9 000 tys. PLN (0,50 PLN na każdą akcję). Wysokość proponowanej dywidendy uwzględnia zarówno obecną sytuację finansową i kapitałową Emitenta, jak i jego plany inwestycyjne.



## 25. Przepływy pieniężne

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Amortyzacja:</b>		
amortyzacja wartości niematerialnych	28	
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	403	429
	<b>431</b>	<b>429</b>
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:</b>		
odsetki od leasingu	17	43
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	2 054	1 837
	<b>2 071</b>	<b>1 880</b>
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej</b>		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		(3)
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		
	-	<b>(3)</b>
<b>Zmiana należności</b>		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	(12 467)	40 926
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	5	1
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(36)	
	<b>(12 498)</b>	<b>40 927</b>
<b>Zmiana stanu zapasów</b>		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(102 576)	(23 113)
korekta o koszty finansowe	159	111
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	27 336	
	<b>(75 081)</b>	<b>(23 002)</b>
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych</b>		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	24 332	(70 868)
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	(199)	(80)
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	1 248	(195)
	<b>25 381</b>	<b>(71 143)</b>



## 26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

Informacje o zmianach stanu zadłużenia wynikających z przepływów pieniężnych oraz zmian niepieniężnych przedstawia poniższa tabela.

	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2024	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu</b>			
- obligacje	52 833	103 857	103 857
- kredyty	6 850		
- leasingi	14 998	15 613	15 613
<b>Zobowiązania finansowe na początek okresu razem</b>	<b>74 681</b>	<b>119 470</b>	<b>119 470</b>
<b>Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:</b>			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	93	15 052	
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji	100 000		
wpływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(1 298)	(8 202)	
wpływy z tyt. wykupu obligacji		(50 000)	(50 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(101)	(785)	(222)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(711)	(7 093)	(1 824)
	<b>97 983</b>	<b>(51 028)</b>	<b>(52 046)</b>
<b>Zmiany bezgotówkowe, w tym:</b>			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	24 117	913	459
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	3 224	(743)	
odsetki i prowizje naliczone w okresie	2 230	6 069	1 991
	<b>29 571</b>	<b>6 239</b>	<b>2 450</b>
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu</b>			
- obligacje	154 352	52 833	54 024
- kredyty	5 645	6 850	
- leasingi	42 238	14 998	15 850
<b>Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem</b>	<b>202 235</b>	<b>74 681</b>	<b>69 874</b>

## 27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

### 27.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganyymi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2025 roku jest nieistotny.

### 27.2 Sprawy sądowe

Na dzień 31 marca 2025 roku spółki Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych.



### 27.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2024.

### 28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W dniu 25 lutego 2025 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła do kwoty 50 000 tys. PLN za zobowiązania dłużnika Lokum Deweloper FIZ z tytułu obowiązku zapłaty wierzycielowi wynagrodzenia z zawartej umowy sprzedaży gruntu położonego we Wrocławiu przy al. Poprzecznej. Poręczenie udzielone wierzycielowi za zobowiązania dłużnika będzie obowiązywało przez okres maksymalny 8 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

### 29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obowiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

#### 29.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu i rady nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych.

Podsumowanie transakcji z kluczowym personelem kierowniczym Spółki przedstawiają poniższe tabele:

	Rok	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2025 do 31.03.2025				
Kluczowy personel kierowniczy	od 01.01.2024 do 31.03.2024	600			

	Rok	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Kluczowy personel kierowniczy	31.03.2025		738		
Kluczowy personel kierowniczy	31.12.2024		738		

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocy 30. Informacje na temat programu motywacyjnego zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.



## 29.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązanymi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2025 do 31.03.2025	284			
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2024 do 31.03.2024	232			

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	31.03.2025		62		
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2024		280		

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

Nie wystąpiły przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących wartość należności od pozostałych podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

## 30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

### 30.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków zarządu Spółki dominującej wyniosła:

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	14	3	24			41
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	91	3	82			176
Razem		105	6	106	–	–	217

### 30.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków rady nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	14					14



		w spółce dominującej		w spółkach zależnych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2025 do 31.03.2025	lat wcześniejszych	
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	11					11
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	10					10
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	12					12
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	12					12
Razem		59	–	–	–	–	59

### 31. 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 2 stycznia 2025 roku Lokum 4 zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali we Wrocławiu, przy ul. Długiej 55m na rzecz Lokum Deweloper FIZ. Umowa sprzedaży obejmowała 72 jednostki oraz dwa lokale niemieszkalne (hale garażowe).

W dniu 5 lutego 2025 roku Lokum Holding 1 zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z prawami do dokumentacji, położonej w Krakowie przy ul. Kobierzyńskiej, o powierzchni ok. 1,42 ha. Zawarcie umowy przenoszącej miało nastąpić nie później niż do dnia 21 marca 2025 roku i pod warunkiem nieskorzystania przez Skarb Państwa z przysługującego mu prawa pierwokupu. Strony umowy warunkowej ustaliły, że cena sprzedaży za nieruchomość wraz z prawami do dokumentacji wyniesie 67 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT oraz PCC w stawce obowiązującej w dniu zawarcia umowy przenoszącej. Umowa warunkowa sprzedaży zawierała typowe dla tego typu transakcji postanowienia, w tym dotyczące oświadczeń i zapewnień stron oraz odpowiedzialności stron. W dniu 12 marca 2025 roku strony zawarły umowę przenoszącą na warunkach określonych w umowie warunkowej. Wpływ opisanego powyżej zdarzenia jednorazowego na wynik skonsolidowany zaprezentowano w nocie 3 niniejszego sprawozdania finansowego.

W dniu 25 lutego 2025 roku Lokum Góralska zawarła przedwstępna warunkowa umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o powierzchni 0,0224ha. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 listopada 2025 roku.

W dniu 25 lutego 2025 roku Lokum Deweloper FIZ zawarł umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, o powierzchni ok. 11,7 ha, na warunkach określonych w umowie przedwstępnej i zmienionej aneksami. Strony ustaliły cenę stałą w kwocie 55,4 mln PLN netto plus należny podatek VAT. Strony ustaliły również wynagrodzenie dodatkowe należne sprzedającemu po przekroczeniu 69 250 metrów kwadratowych PUM/PUU, tj. opartego na liczbie metrów kwadratowych PUM/PUU wynikających z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla nieruchomości oraz kwoty 800 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU. Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zapłatę wynagrodzenia dodatkowego przez Lokum Deweloper FIZ na rzecz sprzedającego.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2025 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 2 kwietnia 2025 roku Poprzeczna zawarła przedwstępna warunkową umowę zakupu czterech niezabudowanych nieruchomości gruntowych, położonych we Wrocławiu, przy al. Poprzecznej, o powierzchni ok. 1,7867 ha. Zawarcie przyrzeczonej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi m.in. pod warunkiem, że Prezydent Miasta Wrocławia nie wykona przysługującego Gminie Wrocław ustawowego prawa pierwokupu. Strony ustaliły, że łączna cena sprzedaży wyniesie 3,8 mln zł netto.

## 32. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągane przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy

Na wyniki osiągane przez Grupę istotny wpływ będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych nabywców oraz polityka mieszkaniowa i gospodarka przestrzenna realizowana przez administrację rządową i samorządową.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny, a także ryzyko wzrostu inflacji i przewidywane spowolnienie wzrostu gospodarczego w kolejnych latach, mogą w dłuższej perspektywie negatywnie wpływać na opłacalność inwestycji oraz ograniczać popyt na nowe mieszkania.

Otoczenie regulacyjne również pozostaje wyzwaniem. Procesy inwestycyjne wciąż napotykają na bariery wynikające z nieefektywności prawa budowlanego i przepisów dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych oraz ich częste zaskarżanie skutkują wstrzymywaniem realizacji projektów i zwiększonym ryzykiem operacyjnym.

### Inflacja oraz stopy procentowe

Wysokie ceny gruntów, materiałów budowlanych oraz kosztów pracy, w połączeniu z prognozowanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach, mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji.

Od października 2023 roku do maja 2025 roku stopa referencyjna utrzymywała się na niezmiennym, wysokim poziomie 5,75%. W dniu 7 maja 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej, zgodnie z oczekiwaniami, obniżyła ją o 0,5 punktu procentowego (50 punktów bazowych) do poziomu 5,25%. W związku z tym oczekiwać można dalszych spadków wskaźnika WIBOR, który jest ściśle powiązany z wysokością stopy referencyjnej. Od 31 marca 2025 roku do momentu zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, stawka WIBOR 6M spadła już o 0,75 punktu procentowego.

Analitycy przewidują, że w kolejnych kwartałach 2025 roku polityka pieniężna będzie nadal łagodzona, choć w mniejszych krokach – o około 25 punktów bazowych. Prognozy zakładają spadek inflacji, co może stworzyć przestrzeń do dalszego obniżania stopy referencyjnej.

Jednak kierunek dalszych działań Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania stóp procentowych pozostaje niepewny. Potencjalne dalsze obniżki stóp procentowych mogłyby poprawić zdolność kredytową kupujących, co stanowiłoby impuls do ożywienia rynku mieszkaniowego.

Zarząd nie jest w stanie jednoznacznie ocenić, w jaki sposób powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży oraz wyniki finansowe w przyszłości.

### Wpływ wojny w Ukrainie

Trwający konflikt zbrojny w Ukrainie ma znaczący wpływ na wiele aspektów działalności Grupy. W szczególności przyczynia się do wzrostu inflacji, niedoboru surowców i materiałów budowlanych, kryzysu energetycznego, braków kadrowych oraz osłabienia złotego wobec dolara i euro. Zarząd uważnie monitoruje zarówno rozwój sytuacji na linii Ukraina–Rosja, jak i napięcia geopolityczne między Rosją a Unią Europejską oraz Stanami Zjednoczonymi. Potencjalna eskalacja konfliktu mogłaby istotnie wpłynąć na sytuację gospodarczą kraju, a tym samym na działalność i wyniki Grupy.

Wzrost cen surowców energetycznych będący konsekwencją wojny znacząco wpływa na gospodarkę, dodatkowo zwiększając presję inflacyjną. Brak perspektyw na szybkie zakończenie konfliktu rodzi dalszą niepewność co do jego wpływu na działalność Grupy w roku 2025.

### Ryzyko wzrostu kosztów w związku z odblokowaniem środków z KPO

Ekspertcy prognozują, że odblokowanie środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz Funduszu Spójności przez Komisję Europejską przyczyni się do wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy. W najbliższych latach planowane jest uruchomienie środków o wartości 137 mld euro, głównie na cele infrastrukturalne, co może spowodować kumulację inwestycji w latach 2025–2026. Wzmocniona aktywność w sektorze budowlanym, zarówno w ramach inwestycji publicznych, jak i prywatnych (mieszkania, domy, obiekty komercyjne oraz przemysłowe), może doprowadzić do wzrostu kosztów wykonawstwa oraz pogłębienia już obserwowanego niedoboru wykwalifikowanych pracowników.

Dla efektywnego wykorzystania środków z KPO niezbędne będzie skrócenie i uproszczenie procedur administracyjnych, co stanowi istotne wyzwanie organizacyjne i legislacyjne. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, zarząd nie jest w stanie jednoznacznie ocenić wpływu realizacji KPO na funkcjonowanie Grupy i jej przyszłe wyniki.



### Otoczenie regulacyjne i programy wsparcia

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnienia nadane klientom przez ustawę deweloperską, potencjalnym zagrożeniem pozostaje możliwość odstępowania od umów deweloperskich przez nabywców mieszkań. Przyczyną może być utrata zdolności kredytowej, odmowa udzielenia kredytu przez bank lub decyzja o odłożeniu zakupu w czasie, z powodu wysokich kosztów finansowania. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, przypadki rozwiązania umów przez klientów miały charakter incydentalny i nieistotny z punktu widzenia bieżących oraz przyszłych wyników Grupy.

Uruchomiony 1 lipca 2023 roku program „Bezpieczny Kredyt 2%” miał pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce, a także przyczynił się do wzrostu liczby zawieranych umów z klientami przez Grupę. Program ten nie będzie kontynuowany – limity dopłat na lata 2023 i 2024 zostały wyczerpane. Środki przewidziane na nowy rządowy program „Mieszkanie na Start” zostały przekierowane na pomoc osobom poszkodowanym w wyniku powodzi, która dotknęła Polskę we wrześniu 2024 roku.

W lutym 2025 roku Ministerstwo Rozwoju i Technologii przedstawiło nową propozycję wsparcia pod nazwą „Pierwsze Klucze”, mającą zastąpić program „Mieszkanie na Start”. Program ten adresowany jest do osób kupujących pierwsze mieszkanie na rynku wtórnym, jednak przewiduje szereg ograniczeń, w tym kryteria dochodowe i limity cenowe za metr kwadratowy, co może znacznie zawęzić dostępność kwalifikujących się nieruchomości. Zarząd nie jest w stanie obecnie ocenić, jaki wpływ będą miały te zmiany na przyszłą sprzedaż oraz wyniki Grupy.

### Wpływ regulacji unijnych i krajowych

28 maja 2024 roku weszła w życie nowa unijna dyrektywa EPBD, tzw. budynkowa, której celem jest poprawa efektywności energetycznej budynków oraz redukcja emisji gazów cieplarnianych, tak aby do 2050 roku europejski zasób budowlany stał się bezemisyjny. Przepisy będą wdrażane etapami w okresie od 2026 do 2033 roku. Nowe regulacje oznaczają konieczność spełnienia bardziej rygorystycznych norm energetycznych, co może wymagać stosowania jeszcze bardziej zaawansowanych technologii. Wiąże się to z koniecznością ponoszenia wyższych nakładów już na etapie projektowania i budowy. Choć koszty dostosowania się do nowych wymogów mogą być znaczne, ich dokładna wartość na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania pozostaje trudna do oszacowania.

Z kolei 1 sierpnia 2024 roku wprowadzono zmiany w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Nowelizacja określa m.in. minimalną powierzchnię lokalu użytkowego, wymogi dotyczące odległości między budynkami, a także standardy miejsc rekreacyjnych, placów zabaw i udogodnień w budynkach mieszkalnych. Celem nowych przepisów jest poprawa komfortu życia mieszkańców. Dostosowanie się do tych regulacji zwiększy koszty inwestycji, a ich nieuwzględnienie mogłoby skutkować odmową wydania pozwolenia na budowę. Jednak ze względu na wysoki standard realizowanych przez Grupę inwestycji, zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na działalność Grupy.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiedziało nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowelizacja przewiduje wydłużenie terminu na przygotowanie planów ogólnych – nowych dokumentów planistycznych obejmujących całe gminy – do 30 czerwca 2026 roku (o sześć miesięcy dłużej niż pierwotnie zakładano). Plany ogólne mają docelowo zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Zarządu wydłużony termin jest nadal niewystarczający, by zapobiec ryzyku paraliżu inwestycyjnego wynikającego z braku gotowych dokumentów planistycznych.

### Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

Grupa kontynuuje realizację sprawdzonego modelu biznesowego opartego na dużych projektach mieszkaniowych o podwyższonym standardzie, pełniąc zarówno funkcję inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Główne założenia strategii rozwoju obejmują:

- dywersyfikację źródeł finansowania poprzez wykorzystanie kredytów bankowych i emisji obligacji, co zapewnia optymalną strukturę finansową dla realizowanych i planowanych projektów;
- utrzymywanie odpowiedniej oferty mieszkaniowej poprzez realizację projektów o wysokiej jakości architektonicznej i użytkowej – atrakcyjne lokalizacje, funkcjonalne układy mieszkań, starannie zaprojektowane części wspólne, dostosowane do potrzeb rynku;
- rozbudowę banku ziemi poprzez nabywanie atrakcyjnych cenowo działek położonych w preferowanych lokalizacjach.

## 33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

### 34. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2025 roku – 4,1839 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku – 4,1848 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku – 4,3211 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	12 491	89 125	2 985	20 626
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 668	27 505	10 674	6 365
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 821	28 051	10 471	6 492
Zysk (strata) netto	33 090	22 419	7 907	5 188
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	33 157	21 425	7 923	4 958
Zysk na akcję (PLN/EUR)	1,84	1,19	0,44	0,28
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	1,84	1,19	0,44	0,28
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,1848	4,3211
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(31 455)	(30 267)	(7 516)	(7 004)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(324)	(259)	(77)	(60)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	97 983	(52 046)	23 414	(12 045)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	66 204	(82 572)	15 820	(19 109)
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,1848	4,3211

	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	882 259	700 620	210 870	163 964
Zobowiązania długoterminowe	220 850	101 122	52 786	23 665
Zobowiązania krótkoterminowe	96 727	68 491	23 119	16 029
Kapitał własny	564 682	531 007	134 965	124 270
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	566 935	533 193	135 504	124 782
Kurs EUR/PLN na koniec okresu			4,1839	4,2730



## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

### 1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b>AKTYWA</b>	<b>31.03.2025</b> (dane niebadane)	<b>31.12.2024</b>	<b>31.03.2024</b> (dane niebadane)
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartości niematerialne	193	221	91
Rzeczowe aktywa trwałe	11 442	11 283	12 344
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	758 656	716 599	753 521
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	141 623	122 437	77 190
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 756	1 346	1 393
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>913 670</b>	<b>851 886</b>	<b>844 539</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	40		116
Należności z tytułu dostaw i usług	1 598	8 876	675
Pozostałe należności	1 406	740	1 656
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	31 293	988	44 063
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>34 337</b>	<b>10 604</b>	<b>46 510</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>948 007</b>	<b>862 490</b>	<b>891 049</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2024 (dane niebadane)
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	530 978	530 393	528 639
Kapitał rezerwowy	125 529	125 529	
Zysk/strata z lat ubiegłych	31 153		168 729
Zysk/strata netto	33 381	31 153	16 259
<b>Kapitał własny</b>	<b>724 641</b>	<b>690 675</b>	<b>717 227</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Otrzymane pożyczki	18 016	56 137	41 622
Dłużne papiery wartościowe	140 834	48 068	49 112
Weksle		18 062	17 267
Leasing	421	473	1 048
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 549	27 161	34 492
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	123	123	106
Pozostałe zobowiązania	987	787	578
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>195 930</b>	<b>150 811</b>	<b>144 225</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Dłużne papiery wartościowe	13 518	4 765	4 912
Leasing	446	495	771
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 087	868	953
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		764	99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 054	559	1 763
Pozostałe zobowiązania	11 331	13 553	21 099
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>27 436</b>	<b>21 004</b>	<b>29 597</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>948 007</b>	<b>862 490</b>	<b>891 049</b>

## 2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
<b>Działalność kontynuowana</b>		
<b>Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>7 945</b>	<b>6 388</b>
<i>od jednostek zależnych</i>	7 662	6 124
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	283	231
<i>od pozostałych jednostek</i>		33
<b>Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów</b>	<b>7 471</b>	<b>5 980</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>474</b>	<b>408</b>
Koszty sprzedaży		
Koszty ogólnego zarządu	1 179	1 177
Pozostałe przychody operacyjne		8
Pozostałe koszty operacyjne	15	4
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(720)</b>	<b>(765)</b>
Przychody finansowe	3 755	3 105
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	42 057	21 110
Koszty finansowe	3 763	3 186
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>41 329</b>	<b>20 264</b>
Podatek dochodowy	7 948	4 005
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>33 381</b>	<b>16 259</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>33 381</b>	<b>16 259</b>
Wynik netto	33 381	16 259
Inne całkowite dochody netto		
<b>Całkowite dochody razem</b>	<b>33 381</b>	<b>16 259</b>

## 3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	1,85	0,90
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	1,85	0,90



#### 4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025 roku	3 600	530 393	125 529	31 153	–	690 675
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>530 393</b>	<b>125 529</b>	<b>31 153</b>	<b>–</b>	<b>690 675</b>
Wycena programu motywacyjnego		585				585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy						–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał						–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2025 roku					33 381	33 381
<b>Saldo na dzień 31.03.2025 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>530 978</b>	<b>125 529</b>	<b>31 153</b>	<b>33 381</b>	<b>724 641</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	3 600	528 054	–	168 729	–	700 383
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>528 054</b>	<b>–</b>	<b>168 729</b>	<b>–</b>	<b>700 383</b>
Wycena programu motywacyjnego		2 339				2 339
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				(43 200)		(43 200)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			125 529	(125 529)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2024 roku					31 153	31 153
<b>Saldo na dzień 31.12.2024 roku</b>	<b>3 600</b>	<b>530 393</b>	<b>125 529</b>	<b>–</b>	<b>31 153</b>	<b>690 675</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024 roku	3 600	528 054	–	168 729	–	700 383
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości						–
Korekta błędu podstawowego						–
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>3 600</b>	<b>528 054</b>	<b>–</b>	<b>168 729</b>	<b>–</b>	<b>700 383</b>
Wycena programu motywacyjnego		585				585
Dywidendy i zaliczki na dywidendy						–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał						–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku					16 259	16 259
<b>Saldo na dzień 31.03.2024 roku (dane niebadane)</b>	<b>3 600</b>	<b>528 639</b>	<b>–</b>	<b>168 729</b>	<b>16 259</b>	<b>717 227</b>



## 5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>41 329</b>	<b>20 264</b>
<b>Korekty razem</b>	<b>(36 651)</b>	<b>(14 115)</b>
Amortyzacja	428	422
(Udział w zyskach)/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności	(42 057)	(21 110)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	309	841
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych		(3)
Zmiana stanu rezerw	219	194
Zmiana stanu należności	5 591	7 451
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 726)	(2 495)
Inne korekty (program motywacyjny)	585	585
<b>Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>4 678</b>	<b>6 149</b>
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(772)	(55)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 906</b>	<b>6 094</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>21 729</b>	<b>52 727</b>
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	37	3
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	21 692	52 724
w jednostkach powiązanych, w tym:	21 692	52 724
udzielone pożyczki długoterminowe	21 692	32 248
nabyte obligacje		
otrzymane dywidendy		20 476
Inne wpływy inwestycyjne		
<b>Wydatki</b>	<b>36 801</b>	<b>15 331</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	361	262
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	36 440	15 069
w jednostkach powiązanych, w tym:	36 440	15 069
udzielone pożyczki długoterminowe	36 440	15 069
nabycie udziałów i akcji		
Inne wydatki inwestycyjne		
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(15 072)</b>	<b>37 396</b>

## Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2025 do 31.03.2025	od 01.01.2024 do 31.03.2024
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>102 455</b>	<b>–</b>
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek	2 455	
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	100 000	
Inne wpływy finansowe		
<b>Wydatki</b>	<b>60 984</b>	<b>51 935</b>
Nabycie akcji własnych		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Spłaty pożyczek	40 377	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	17 000	50 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	101	222
Odsetki	3 506	1 713
Inne wydatki finansowe		
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>41 471</b>	<b>(51 935)</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>30 305</b>	<b>(8 445)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	988	52 508
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>31 293</b>	<b>44 063</b>
o ograniczonej możliwości dysponowania	–	–



## 6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2025 roku – 4,1839 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku – 4,1848 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku – 4,3211 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2025 do 31.03.2025 (dane niebadane)	od 01.01.2024 do 31.03.2024 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	7 945	6 388	1 899	1 478
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(720)	(765)	(172)	(177)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	41 329	20 264	9 876	4 690
Zysk (strata) netto	33 381	16 259	7 977	3 763
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	33 381	16 259	7 977	3 763
Zysk na akcję (PLN; EUR)	1,85	0,90	0,44	0,21
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	1,85	0,90	0,44	0,21
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,1848	4,3211
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 906	6 094	933	1 410
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 072)	37 396	(3 602)	8 654
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	41 471	(51 935)	9 910	(12 019)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	30 305	(8 445)	7 242	(1 954)
Średni kurs EUR/PLN w okresie			4,1848	4,3211

	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024	31.03.2025 (dane niebadane)	31.12.2024
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	948 007	862 490	226 585	201 846
Zobowiązania długoterminowe	195 930	150 811	46 830	35 294
Zobowiązania krótkoterminowe	27 436	21 004	6 558	4 916
Kapitał własny	724 641	690 675	173 197	161 637
Kurs EUR/PLN na koniec okresu			4,1839	4,2730



## Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 20 maja 2025 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
20 maja 2025 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
20 maja 2025 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	