



Sprawozdanie zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

za okres 01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.

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

WROCŁAW, 12.09.2023


Spis treści

1. Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....	2
1.1. Informacje ogólne.....	2
1.2. Przedmiot działalności.....	2
1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe	4
1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej	4
1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	6
1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	7
1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	7
1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej	7
1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	8
1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane.....	11
1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	12
2. Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper	13
2.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym	13
2.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	15
2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów	16
2.4. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	17
2.5. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanym Emitenta	20
2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta	21
2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	22
3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	24
3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	24
3.1.1. Ryzyko finansowe	24
3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	25
3.1.3. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	27
3.2. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	29
4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.	32
4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.....	32
4.2. Kapitał zakładowy.....	32
4.3. Akcjonariat.....	33
4.4. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	33
4.5. Ograniczenia praw z akcji	33
4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.....	34
4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji	34
4.8. Zmiana Statutu Spółki.....	34
4.9. Walne Zgromadzenie Spółki.....	34
4.10. Zarząd	35
4.11. Rada nadzorcza	35
4.12. Komitet Audytu.....	36
5. Pozostałe informacje	37
5.1. Stanowisko zarządu dotyczące możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu	37
5.2. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	37
5.4. Inne istotne wydarzenia	37
5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	38
6. Zatwierdzenie do publikacji	39



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

1.1. Informacje ogólne

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

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

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

Półroczne sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper należy czytać łącznie ze sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 29 marca 2023 roku.

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

1.2. Przedmiot działalności

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

Rolą Spółki jest:

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



- pozyskanie finansowania na realizację projektów deweloperskich;
- przygotowanie budowy i pozyskiwanie podwykonawców robót budowlanych;
- pełnienie funkcji inwestora zastępczego oraz komercjalizacja inwestycji dla Lokum Deweloper FIZ;
- sprawowanie funkcji nadzorczych i zarządczych, w tym w zakresie nadzoru technicznego, nad projektami deweloperskimi realizowanymi przez spółki operacyjne obejmujące m.in. kontrolę i przebieg, w tym terminowości i prawdziwości;
- prowadzenie działań marketingowych i PR oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- analiza otoczenia prawnego w zakresie zawieranych umów;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy, sprzedaży, wynajmu oraz świadczenia usług zakwaterowania nieruchomości lokalowych we Wrocławiu i Krakowie.

Inwestycje realizowane są w jednostkach zależnych.

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

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

Jednocześnie w ramach Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w oparciu o umowę o zastępstwo inwestycyjne z Lokum Deweloper FIZ z siedzibą w Krakowie, Spółka zobowiązała się do realizacji i komercjalizacji inwestycji należących do Funduszu.

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



1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

Na dzień 30 czerwca 2023 roku właścicielem 70,89 % akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu, której większościowym akcjonariuszem była spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. należały do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W dniu 17 sierpnia 2023 roku doszło do rejestracji spółki Halit sp. z o. o. (KRS 0001052638), która powstała w wyniku transgranicznego przekształcenia (przeniesienia siedziby) spółki Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit sp. z o.o. należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

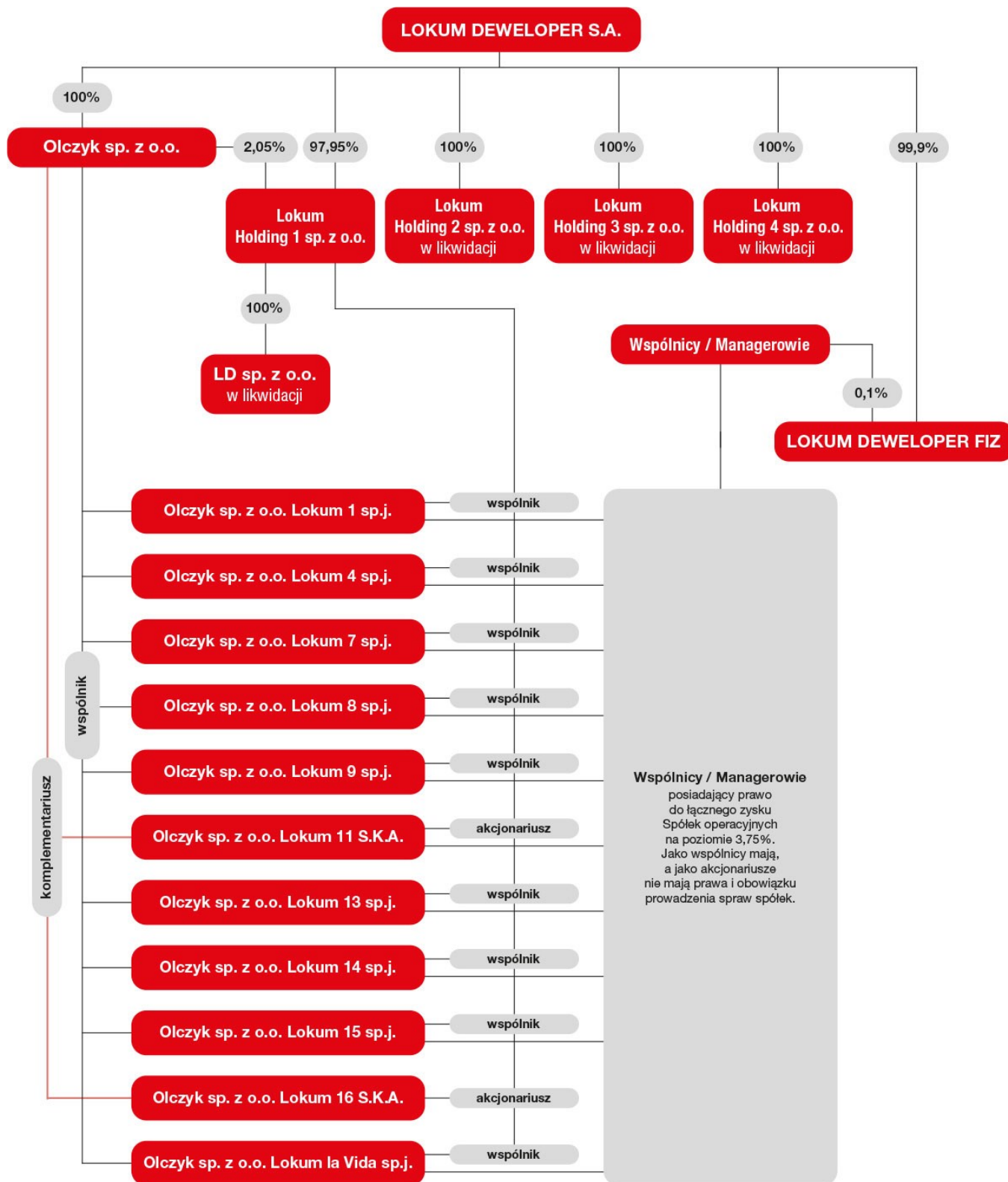
Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
LD sp. z o.o. w likwidacji	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	LD
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 2 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 2
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 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
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 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 10
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 12 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
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
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Wadowicka 3c, 30-347 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 30 czerwca 2023 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji, za wyjątkiem: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które się połączyły z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.

W 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum Investment, Lokum 3, Lokum 5 i Lokum 6, które podlegały konsolidacji, jednak z końcem roku doszło do rejestracji połączenia ww. spółek z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej.



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2023 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Lokum Holding 4 (spółka zależna),
 - Lokum Holding 2 (spółka zależna),
 - Lokum Holding 3 (spółka zależna),
 - LD (spółka zależna spółki Lokum Holding 1),
 - 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 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 11, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida;
- d) LOKUM DEWELOPER FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Deweloper).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2023 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper

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

W dniu 7 lutego 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 13 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 7 498 999,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

W dniu 30 marca 2023 roku spółka Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali zmian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółki pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.

W dniu 30 marca 2023 roku zmieniła się struktura własnościowa spółki Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariuszy Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 4 powzięło uchwałę w zakresie zwrotu wniesionych przez jedynego wspólnika tj. Lokum Deweloper S.A. dopłat w kwocie 220 000,00 PLN.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum la Vida spółka jawna. W dniu 11 maja 2023 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 0001033463. Wspólnikami i spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna będzie podlegała konsolidacji.

W dniu 28 kwietnia 2023 roku doszło do uzgodnienia i zawarcia planu połączenia przez przejęcie spółek Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12 oraz Lokum Holding 1. Spółką przejmującą jest Lokum Holding 1, natomiast spółkami przejmowanymi: Lokum 2, Lokum 10, Lokum 12. W dniu 30 czerwca 2023 roku Sąd dokonał ww. wpisu połączenia Lokum Holding 1 oraz spółek przejmowanych.

W dniu 12 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 4.

W dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD.



W dniu 14 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 2.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3.

W dniu 14 lipca 2023 roku oraz 3 sierpnia 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał odpowiednio wykreślenia z Rejestru Przedsiębiorców spółki: Lokum 2 oraz Lokum 10.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum 7 powzięło uchwałę w zakresie obniżenia kapitału zakładowego jednego ze wspólników. Udział kapitałowy Lokum Holding 1 został obniżony o kwotę 3 200 000,00 PLN. Wszyscy wspólnicy wyrazili zgodę na zmniejszenie udziału kapitałowego ww. wspólnika.

1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.

1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W dniu 11 stycznia 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) zawarła z Lokum Deweloper FIZ (Kupujący) przedwstępną umowę, w której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży 83 lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi, komórkami loka torskimi i boksami garażowymi, zrealizowanymi w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie. W dniu 1 lutego 2023 roku strony zawarły aneks do ww. umowy i rozszerzyły jej zakres o dodatkowy lokal mieszkalny.

W dniu 10 lutego 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) oraz Lokum Deweloper FIZ (Kupujący), w związku z zawartą w dniu 11 stycznia 2023 roku przedwstępną umową, dokonały sprzedaży pakietu 43 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie.

W dniu 17 kwietnia 2023 roku Lokum 13 (Sprzedający) oraz Lokum Deweloper FIZ (Kupujący), w związku z zawartą w dniu 11 stycznia 2023 roku przedwstępną umową, dokonały sprzedaży pakietu 41 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w ramach inwestycji Lokum Salsa, przy ul. Stanisława Klimeckiego 8, 8A i 8B w Krakowie.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółka Lokum la Vida nabyła od Lokum Deweloper FIZ prawo własności nieruchomości gruntowej przy ul. Lothara Herbsta 4 i 6 we Wrocławiu.

W dniu 13 czerwca 2023 roku spółka Lokum Holding 1 sprzedała Lokum Deweloper FIZ prawo własności nieruchomości gruntowej przy al. Stefana Batorego na Ratyniu (co do 4 działek zawarto umowę warunkową, z uwagi na przeznaczenie w planie miejscowym pod załesienie i związane z tym prawo pierwokupu). W dniu 11 sierpnia 2023 roku strony zawarły umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości pozostałych działek, z uwagi na nie wykonanie prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe.

1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej

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

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



Źródło przychodu	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)		od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	3 585	28,89%	3 815	30,75%
Usługi księgowe, prawne i administracyjne	3 303	26,62%	3 170	25,55%
Usługi wsparcia sprzedaży i obsługi posprzedażowej	3 549	28,60%	2 957	23,83%
Usługi marketingowe	1 594	12,85%	1 612	12,99%
Wykonanie, przygotowanie i komercjalizacja inwestycji	319	2,57%	2 991	24,11%
Razem	12 350	99,53%	14 545	99,65%
Ogółem przychody ze sprzedaży	12 408	100,00%	14 596	100,00%

1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2023 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

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

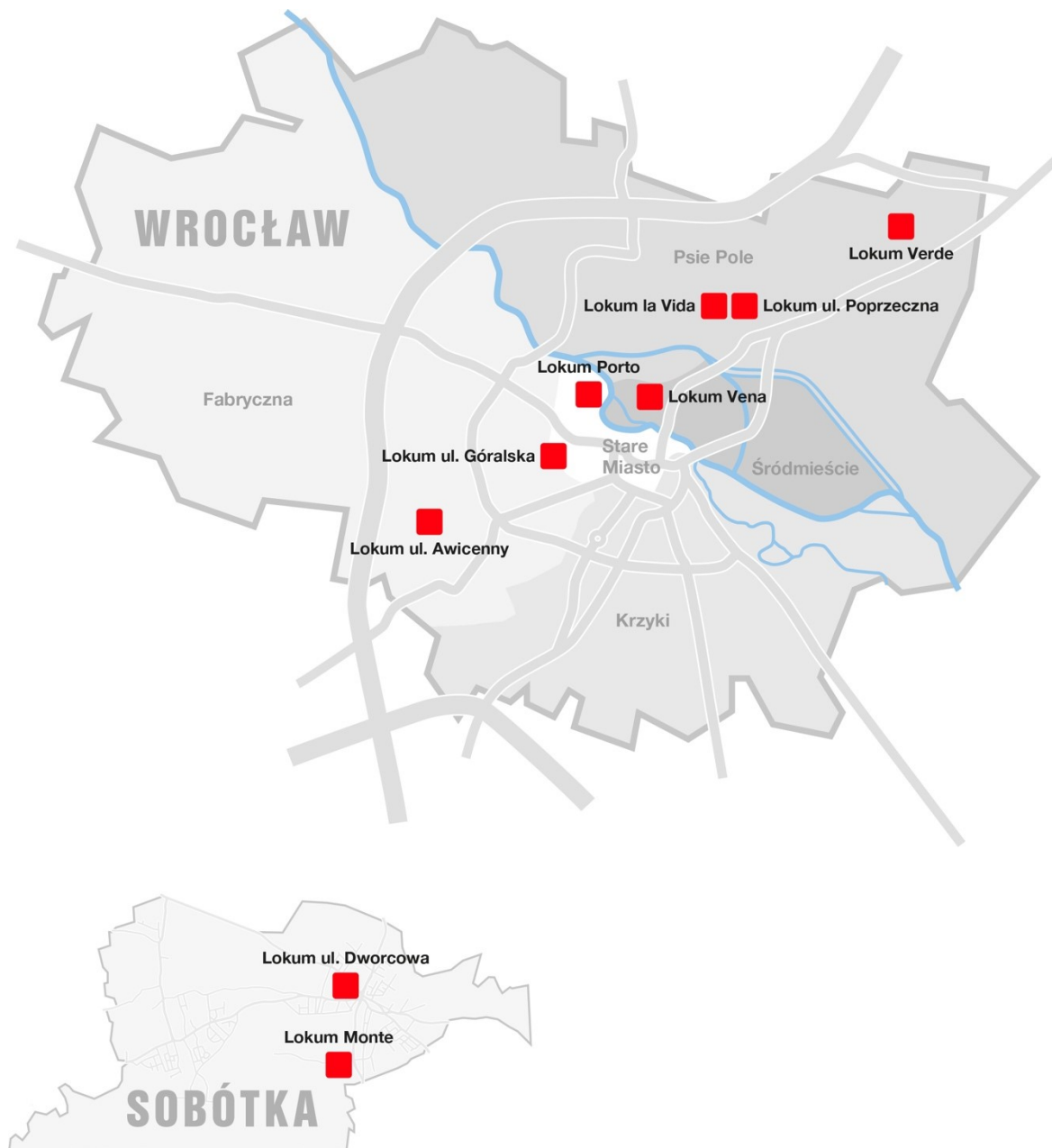
Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2023 roku pochodzi z inwestycji zrealizowanych głównie w zeszłym roku: Lokum Salsa III, Lokum Vista IIIa, Lokum Verde I i II, Lokum Porto I i II, Lokum Monte I i IIb, a także w latach poprzednich: Lokum Salsa I i II, Lokum Siesta II, Lokum Vena II, Lokum Monte IIa.

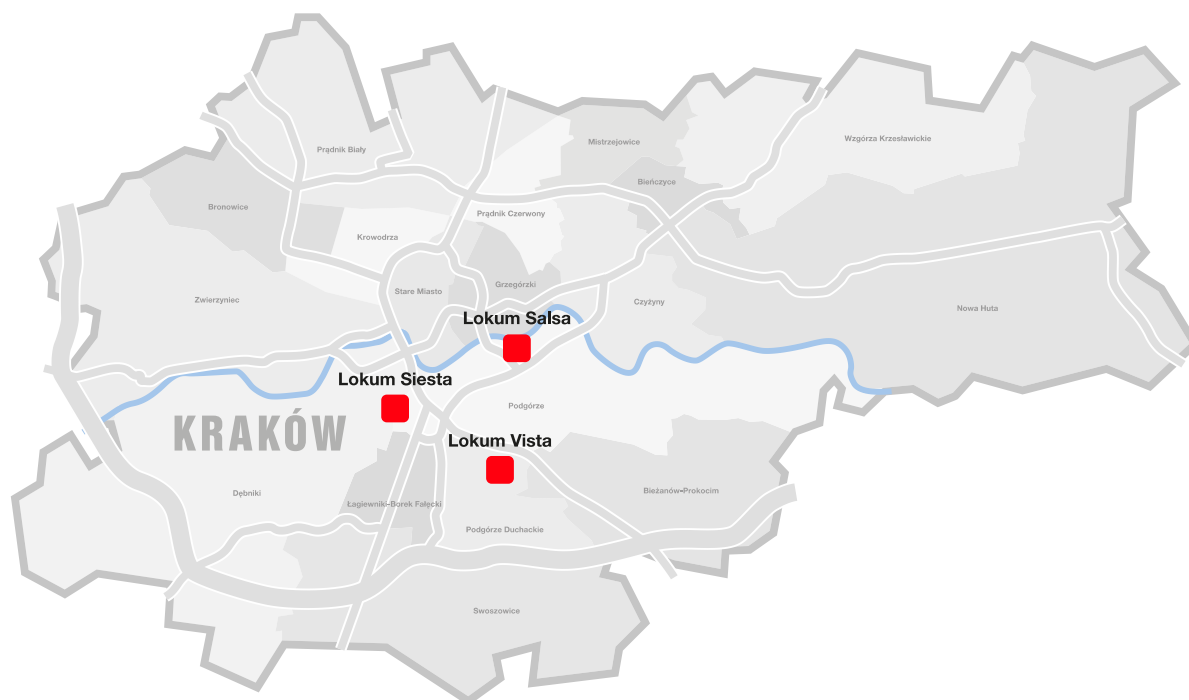
Łącznie w okresie pierwszych 6 miesięcy 2023 roku rozpoznano w wyniku 231 lokali.

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2023	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Salsa II	60
Lokum Verde II	42
Lokum Salsa I	23
Lokum Salsa III	19
Lokum Porto II	19
Lokum Porto I	18
Lokum Verde I	13
Lokum Monte I	13
Lokum Vista IIIa	10
Lokum Vena II	6
Lokum Siesta II	3
Lokum Monte IIb	3
Lokum Monte IIa	2
Razem	231



Poniżej przedstawiono mapy z zaznaczonymi lokalizacjami inwestycji, z których pochodzi wynik I półrocza 2023, oraz które są obecnie w ofercie i w przygotowaniu przez Grupę.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w I półroczu 2023 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach we Wrocławiu - Lokum Porto, Lokum Verde, Lokum Vena, oraz w podwrocławskiej Sobótce – Lokum Monte, a także w trzech lokalizacjach w Krakowie - Lokum Siesta, Lokum Vista i Lokum Salsa. Odnotowany wynik obejmuje 362 lokale, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Dodatkowo wg stanu na 30 czerwca 2023 roku Spółki z Grupy miały zawartych 57 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2023

Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	13
Lokum Monte IIa	5
Lokum Monte IIb	3
Lokum Vena II	8
Lokum Verde I	14
Lokum Verde II	43
Lokum Verde III	33
Lokum Porto I	9
Lokum Porto II	7
Lokum Porto IV	21
Lokum Porto V	31
Lokum Siesta II	2
Lokum Vista I	2
Lokum Vista IIIa	14
Lokum Vista IIIb	37



Sprzedaż lokali w I półroczu 2023	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Salsa I	19
Lokum Salsa II	56
Lokum Salsa III	45
Razem	362

1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

30 czerwca 2023 roku spółka Lokum 15 zakończyła prace budowlane w III etapie inwestycji Lokum Verde we Wrocławiu. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie została wydana dnia 31 lipca 2023 roku. W ciągu pierwszych 6 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa nie rozpoczęła realizacji nowych inwestycji.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Grupa realizowała we Wrocławiu i Krakowie 696 lokali i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 11 626 lokali w kolejnych etapach osiedli Lokum Porto oraz Lokum Siesta, a także w inwestycjach: Lokum la Vida, Lokum Smart City oraz przy ul. Góralskiej i Poprzecznej, a także przy ul. Dworcowej (w Sobótce).

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ				
	2023		2024	2025	2026+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu		
Lokum di Trevi XI, XII					598
Lokum Vena II	10				
Lokum Porto I, II	90				
Lokum Porto III	72				
Lokum Porto IV, V		340			
Lokum Porto VI, VII				250	
Lokum Verde I, II	113				
Lokum Verde III		214			
Lokum la Vida				330	
Lokum ul. Góralska					2 700
Lokum ul. Poprzeczna					6 500
Lokum Smart City					1 000
Lokum Monte I, II	82				
Lokum ul. Dworcowa					64
Lokum Vista I, II, IIIa	24				
Lokum Vista IIIb		131			
Lokum Siesta II	7				
Lokum Siesta III, IV				184	
Lokum Salsa I, II, III	192				
Lokale usługowe	14	11			
Razem	604	696	–	764	10 862
Razem		1 300	–	764	10 862
Razem	604	696		11 626	



Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Na zakończenie I półrocza 2023 Grupa prowadziła prace realizacyjne, przygotowawcze oraz planistyczne dla łącznie 12 322 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 77,8 ha.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	563 lokale; 3,3 ha	11 442 lokale; 72,1 ha
Kraków	133 lokale; 0,6 ha	184 lokale; 1,8 ha
Razem	696 lokali; 3,9 ha	11 626 lokali; 73,9 ha
Razem	12 322 lokale; 77,8 ha	

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2023 obejmowała 522 lokale we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30 czerwca 2023 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	168
Lokale w inwestycjach w realizacji	354
Razem	522

1.9. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

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



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

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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2023 (dane niebadane)	Udział	31.12.2022	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	760 493	91%	861 782	98%	-11,8%
Wartości niematerialne	73	< 1%	21	< 1%	247,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	12 313	1%	12 836	1%	-4,1%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	597 701	71%	641 054	73%	-6,8%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	148 142	18%	205 068	23%	-27,8%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 264	< 1%	2 803	< 1%	-19,2%
2. Aktywa obrotowe	79 262	9%	14 514	2%	446,1%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	29	< 1%	18	< 1%	61,1%
Należności z tytułu dostaw i usług	2 900	< 1%	6 828	< 1%	-57,5%
Pozostałe należności	70 956	8%	754	< 1%	9310,6%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	5 377	< 1%	6 914	< 1%	-22,2%
Aktywa razem	839 755	100%	876 296	100%	-4,2%
PASYWA					
1. Kapitał własny	578 314	69%	559 735	64%	3,3%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	526 885	63%	225 884	26%	133,3%
Zysk (strata) z lat ubiegłych			271 826	31%	-100,0%
Zysk/strata netto	47 829	6%	58 425	7%	-18,1%
2. Zobowiązania	261 441	31%	316 561	36%	-17,4%
Zobowiązania długoterminowe	176 229	21%	223 006	25%	-21,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	85 212	10%	93 555	11%	-8,9%
Pasywa razem	839 755	100%	876 296	100%	-4,2%

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (71% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (18% aktywów ogółem) stanowią 91% sumy bilansowej.

W okresie sprawozdawczym wartość sumy bilansowej spadła o 4,2% w porównaniu do roku 2022, co jest głównie spowodowane spadkiem wartości inwestycji w jednostkach powiązanych oraz udzielonych pożyczek.

Jednym z podstawowych zadań jakie pełni Lokum Deweloper S.A. w Grupie Kapitałowej jest zapewnienie finansowania spółkom celowym m.in. za pomocą pożyczek. Lokum Deweloper S.A. gromadzi nadwyżki środków pieniężnych wypracowanych w ramach Grupy Kapitałowej, a następnie przeznacza je, w miarę zapotrzebowania, na realizację inwestycji deweloperskich oraz zakupy działek pod nowe projekty. W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2023 roku saldo udzielonych pożyczek spadło o 27,8%, co jest związane z finalizacją kilku projektów w roku 2022 oraz ukończeniem budowy jednego projektu w pierwszym półroczu 2023, czego następstwem była częściowa spłata pożyczek udzielonych przez Spółkę na realizację tych projektów. Pożyczki były spłacane z bieżących przepływów ze sprzedaży mieszkań generowanych przez spółki operacyjne.



Znaczny wzrost pozostałych należności w aktywach obrotowych wynika z uchwalenia niewypłaconej w całości dywidendy przez spółki zależne.

W obszarze pasywów na uwagę zasługuje utrzymywanie się udziału kapitału własnego na bezpiecznym poziomie powyżej 60%, a także wysoki udział zobowiązań długoterminowych. W okresie sprawozdawczym wystąpił znaczny spadek wartości zobowiązań z uwagi na wykup obligacji serii F i G. Obie powyższe serie obligacji zostały w całości wykupione w pierwszym półroczu 2023 roku w wyniku skorzystania przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta zgodnie z punktem 13 Warunków Emisji Obligacji.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)*	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	12 408	14 596	-15,0%
Koszt własny sprzedaży	11 593	13 727	-15,5%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	815	869	-6,2%
Koszty ogólnego zarządu	1 837	928	98,0%
Zysk (strata) na sprzedaży	(1 022)	(59)	
Pozostałe przychody operacyjne	44	127	-65,4%
Pozostałe koszty operacyjne	5	18	-72,2%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(983)	50	
Przychody finansowe	7 452	12 145	-38,6%
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	42 250	(3 684)	-1246,9%
Koszty finansowe	8 509	17 541	-51,5%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(660)	(7 359)	-91,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	39 550	(16 389)	-341,3%
Zysk (strata) netto	47 829	(13 998)	-441,7%

*dane za 2022 rok przekształcone w wyniku zmiany polityki rachunkowości – opis w nocie 2.3 w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku

Przychody ze sprzedaży wynikają z usług obsługi przedsiębiorstwa, jakie Lokum Deweloper S.A. świadczy na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Lokum Deweloper S.A. zarządza procesem realizacji inwestycji deweloperskich, świadczy usługi wsparcia sprzedaży i marketingowe, zapewnia usługę kancelaryjno-sekretaryjną, usługi doradztwa prawnego, księgowe oraz najem powierzchni biurowej na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. W 2021 roku Lokum Deweloper, w oparciu o umowę o zastępstwo inwestycyjne, zobowiązał się do realizacji i komercjalizacji inwestycji Lokum Deweloper FIZ. Wszelkie transakcje w tym zakresie dokonywane są na warunkach rynkowych, a ich ceny wynikają z rzeczywistie poniesionych kosztów. Wysoki poziom przychodów oraz kosztów finansowych wynika z funkcji holdingowej, jaką pełni Spółka. Na przychody finansowe w głównej mierze składa się udział w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności, a także przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej. Natomiast na koszty finansowe składają się w głównej mierze odsetki od wyemitowanych obligacji oraz koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek od spółek z Grupy Kapitałowej. Znaczny spadek przychodów i kosztów finansowych wynika ze spadku wartości nominalnej wyemitowanych obligacji oraz pożyczek wewnątrzgrupowych (zarówno zaciągnięte jak i udzielone). Począwszy od sprawozdania za rok 2022 Spółka dokonała zmiany metody wyceny w jednostkach powiązanych według kosztu historycznego na metodę praw własności, o której mowa w §10 pkt c) MSR 27. Dane porównywalne za rok 2022 zostały przekształcone tak jakby zmiana w wycenie obowiązywała retrospektywnie.



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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2023 (dane niebadane)	Udział	2022-12-31	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	25 313	3%	31 095	4%	-18,6%
Rzeczowe aktywa trwałe	12 549	< 2%	13 087	< 2%	-4,1%
Nieruchomości inwestycyjne	2 037	< 1%	2 037	< 1%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 538	< 2%	15 835	< 2%	-33,5%
Pozostałe aktywa trwałe	189	< 1%	136	< 1%	39,0%
2. Aktywa obrotowe	794 178	97%	773 535	96%	2,7%
Zapasy	658 812	80%	658 306	82%	0,1%
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	18 207	2%	18 035	2%	1,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	49 692	6%	31 757	4%	56,5%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	67 399	8%	65 388	8%	3,1%
Pozostałe aktywa obrotowe	68	< 1%	49	< 1%	38,8%
Aktywa razem	819 491	100%	804 630	100%	1,8%
PASYWA					
1. Kapitał własny	422 082	52%	430 679	54%	-2,0%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	15%	122 370	15%	0,0%
Zyski zatrzymane	299 051	36%	304 079	38%	-1,7%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	425 021	52%	430 049	53%	-1,2%
Udziały niedające kontroli	(2 939)		630		
2. Zobowiązania	397 409	48%	373 951	46%	6,3%
Zobowiązania długoterminowe	186 323	23%	217 835	27%	-14,5%
Zobowiązania krótkoterminowe	211 086	25%	156 116	19%	35,2%
Pasywa razem	819 491	100%	804 630	100%	1,8%

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

Istotny wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych wynika przede wszystkim z powstania zobowiązania z tytułu dywidendy za 2022 rok, zwiększenia zobowiązań z tytułu umów z klientami oraz zobowiązań z tytułu podatku VAT powstałych w wyniku wewnątrzgrupowej sprzedaży gruntów. Znaczny spadek zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów jest związany z przedterminowym wykupem obligacji serii F i G.

Udział kapitału stałego utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, kapitał własny wraz ze zobowiązaniami długoterminowymi stanowi 75% sumy bilansowej. Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2023 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 48% wartości aktywów obrotowych.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)*	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	135 789	56 523	140,2%
Koszt własny sprzedaży	85 219	38 817	119,5%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	50 570	17 706	185,6%
Koszty sprzedaży	6 559	4 305	52,4%
Koszty ogólnego zarządu	6 904	6 928	-0,3%
Zysk (strata) na sprzedaży	37 107	6 473	473,3%
Pozostałe przychody operacyjne	134	562	-76,2%
Pozostałe koszty operacyjne	113	162	-30,2%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	37 128	6 873	440,2%
Przychody finansowe	300	31	867,7%
Koszty finansowe	6 210	15 900	-60,9%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(958)	(7 359)	-87,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 260	(16 355)	-285,0%
Podatek dochodowy	6 211	(1 546)	-501,7%
Zysk (strata) netto	24 049	(14 809)	-262,4%
Marża zysku netto	17,7%	-26,2%	43,9 p.p.
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	24 233	(14 804)	-263,7%
Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego	17,8%	-26,2%	44 p.p.

Osiągnięte w pierwszej połowie 2023 roku przychody wyniosły 135,8 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 231 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2022 roku, było to 91 lokali). Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego osiągnęła w pierwszej połowie 2023 roku poziom 17,8%. Potencjał rozpoznań w całym 2023 roku wynosi 1 300 lokali i na koniec czerwca 2023 roku został zrealizowany w 17,8%. Niski poziom rozpoznań na koniec półroczna wynika z harmonogramu prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich – przekazywanie lokali do nabywców z kilkuset mieszkaniowych inwestycji takich jak Lokum Porto IV i V, Lokum Verde III i Lokum Vista IIIb zostało zaplanowane w drugiej części 2023 roku. Poziom zakontraktowania (umowy deweloperskie i przedwstępne) lokali ujętych i możliwych do rozpoznania w wyniku 2023 roku na koniec pierwszego półroczia 2023 roku wynosił 49%.

2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadały następujące spółki wchodzące w skład Grupy:

- Lokum 4: 32 499 tys. PLN,
- Lokum 15: 491 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadały następujące spółki wchodzące w skład Grupy:

- Lokum 4: 9 157 tys. PLN;
- Lokum 15: 0 tys. PLN;
- Lokum 8 : 0 tys. PLN.



Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

2.4. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

Informacje dotyczące emisji obligacji

W dniu 12 listopada 2019 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 12 listopada 2019 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN. W dniu 10 grudnia 2019 roku Emitent dokonał przydziału 65 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 12 grudnia 2019 roku. Cena emisyjna obligacji jest równa wartości nominalnej.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 62/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii F Spółki. W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd Giełdy podjął Uchwałę Nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 65 000 obligacji na okaziciela serii F Spółki o łącznej wartości nominalnej 65 mln PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700010.

Środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone m.in. na zakup w dniu 23 stycznia 2020 roku przez spółkę Lokum 1 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 3/8, 3/9 oraz 3/10, położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej, o łącznej powierzchni 1,1943 ha wraz z własnością położonych na nieruchomości budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności i urządzeń usytuowanych na nieruchomości na kwotę brutto 51,66 mln PLN. Ponadto środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta.

W dniu 23 listopada 2022 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 579 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 579 tys. PLN.

W dniu 8 grudnia 2022 roku Emitent nabył w celu umorzenia 11 199 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 11 199 tys. PLN.

W dniu 22 grudnia 2022 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 500 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 500 tys. PLN.



W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 434 sztuk obligacji serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 434 tys. PLN

W dniu 16 stycznia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 6 lutego 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 28 288 sztuk obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 28 288 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii F. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii F. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej równowartość wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowo premia opisana w pkt 13.5 Warunków Emisji obligacji serii F. Dodatkowo obligatariuszom wypłacona została należna kwota odsetek do dnia 6 lutego 2023 roku, w kwocie 16,74 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 27 stycznia 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Seria	F
Liczba Obligacji	65 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	65 000 000,00 (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	12 grudnia 2019 roku
Dzień Wykupu	12 czerwca 2023 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone.
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta.
Dni płatności odsetek	12 czerwca 2020 r., 12 grudnia 2020 r., 12 czerwca 2021 r., 12 grudnia 2021 r., 12 czerwca 2022 r., 12 grudnia 2022 r., 12 czerwca 2023 r.
Oprocentowanie	zmiennie WIBOR 6M + marża 3,45% (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić 3,45–3,85% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

W dniu 21 października 2020 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 35 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 23 października 2020 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 23 listopada 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął uchwałę Nr 900/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii G Spółki. W dniu 30 listopada 2020 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 916/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 2 grudnia 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 35 000 obligacji na okaziciela serii G Spółki o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700028.

Środki z emisji obligacji serii G zostały częściowo przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta.

W dniu 23 listopada 2022 roku Emitent nabył w celu umorzenia 4 419 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 4 419 tys. PLN.

W dniu 8 grudnia 2022 roku Emitent nabył w celu umorzenia 8 560 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 8 560 tys. PLN.

W dniu 11 stycznia 2023 roku Emitent nabył w celu umorzenia 12 710 sztuk obligacji serii G o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda oraz o łącznej wartości nominalnej 12 710 tys. PLN.

W dniu 8 lutego 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 1 marca 2023 roku przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta 9 311 sztuk obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 9 311 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii G. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji obligacji serii G. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 000,00 PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 1 marca 2023 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 42,16 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia



Praw dla przedterminowego wykupu Obligacji był dzień 21 lutego 2023 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Seria	G
Liczba Obligacji	35 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	35 000 000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	23 października 2020 roku
Dzień Wykupu	23 października 2023 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta
Dni płatności odsetek	23 kwietnia 2021 roku, 23 października 2021 roku, 23 kwietnia 2022 roku, 23 października 2022 roku, 23 kwietnia 2023 roku, 23 października 2023 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 4,50 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej Spółki i może wynosić od 4,50 – 5,00% w skali roku)
Rynki Catalyt	ASO GPW

W dniu 3 lutego 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 3 lutego 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na załączenie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 5 marca 2021 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 5 marca 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 100 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

W dniu 24 marca 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę nr 322/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyt 100 000 obligacji na okaziciela serii H, następnie w dniu 31 marca 2021 roku Zarząd GPW podjął uchwałę nr 346/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 6 kwietnia 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyt obligacji serii H, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700036.

Znaczna część środków z emisji obligacji serii H została przeznaczona na wykup obligacji serii E.

Seria	H
Liczba Obligacji	100 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	100 000 000,00 (słownie: sto milionów) PLN
Dzień Emisji	5 marca 2021 roku
Dzień Wykupu	5 września 2024 roku*
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Splata przez Emitenta zobowiązań, w szczególności tych wynikających z wyemitowanych obligacji serii E
Dni płatności odsetek	5 września 2021 roku, 5 marca 2022 roku, 5 września 2022 roku, 5 marca 2023 roku, 5 września 2023 roku, 5 marca 2024 roku, 5 września 2024 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 4,50 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 4,50 – 5,00% w skali roku)
Rynki Catalyt	ASO GPW

* Emitent jest zobowiązany dokonać wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN



W dniu 6 września 2021 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 6 września 2021 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent będzie mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN. W dniu 15 października 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 19 października 2021 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 19 października 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości. W dniu 15 listopada 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 1134/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii I Spółki. W dniu 15 listopada 2021 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 1146/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 17 listopada 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 50 000 obligacji na okaziciela serii I Spółki o łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700044.

Środki z emisji obligacji serii I zostały częściowo przeznaczone na finansowanie prowadzonych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta.

Seria	I
Liczba Obligacji	50 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
łączna wartość nominalna Obligacji	50 000 000,00 (słownie: pięćdziesiąt milionów) PLN
Dzień Emisji	19 października 2021 roku
Dzień Wykupu	19 kwietnia 2025 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta
Dni płatności odsetek	19 kwietnia 2022 roku, 19 października 2022 roku, 19 kwietnia 2023 roku, 19 października 2023 roku, 19 kwietnia 2024 roku, 19 października 2024 roku, 19 kwietnia 2025 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 4,20 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 4,20 – 4,70% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

2.5. Informacje o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, w tym udzielonym podmiotom powiązanim Emitenta

W dniu 20 kwietnia 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 13, w związku z realizacją przez tę spółkę zobowiązań dotyczących współpracy i ponoszenia kosztów budowy drogi i innych zobowiązań wynikających z realizacji umowy o zastępstwo inwestycyjne w realizacji inwestycji drogowej.

W dniu 30 czerwca 2023 roku Lokum 8 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIb wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2023 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Lokum 8 wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży przez Lokum 8 nieruchomości położonej przy ul. Walerego Sławka w Krakowie. Umowa ma na celu zabezpieczenie



roszczenia wierzyciela/kupującego o zapłatę (zwrot) zadatku lub zapłaty kwoty zadatku w podwójnej wysokości na rzecz wierzyciela/kupującego. Odpowiedzialność poręczyciela została ograniczona do kwoty 42 mln PLN.

W dniu 31 lipca 2023 roku Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji Lokum Verde etap III wraz z zamknięciem rachunku kredytowego, co skutkowało rozwiązaniem umowy kredytowej oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 11 sierpnia 2023 roku Lokum la Vida zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 48 504 336,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida - etap I" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kredyt udzielony jest na okres 35 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2026 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku. W związku z podpisaniem umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 72 756 504,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta,
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego Otwartego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w pierwszej połowie 2023 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu Spółce oraz wszystkim podmiotom zależnym płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2023 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)*	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,6%	6,0%	10,0%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	385,5%	-95,9%	-502,0%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	14,3%	-0,3%	-4866,7%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	20,8%	-0,5%	-4260,0%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,93	0,08	1092,3%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,93	0,08	1092,3%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,06	0,01	350,0%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	42	60	-29,7%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*liczba dni w okresie]/Koszt własny sprzedaży	687	548	25,4%



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2023 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)*	
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	31,1%	43,8%	-29,0%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	45,2%	77,8%	-41,9%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	89,9%	85,0%	5,8%

*dane za 2022 rok przekształcone w wyniku zmiany polityki rachunkowości – opis w nocie 2.3 w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku

Wskaźniki płynności przyjęły wyższe wartości przede wszystkim z uwagi na znaczny spadek zobowiązań krótkoterminowych. Na 30 czerwca 2022 roku w tych zobowiązaniach wykazane były zobowiązania z tyt. emisji obligacji serii F, dla których termin wykupu przypadał na czerwiec 2023 roku.

Wskaźniki zadłużenia znacznie spadły, natomiast wskaźnik wiarygodności kredytowej przyjął wyższą wartość niż w okresie porównywalnym w 2022 roku. Wskaźniki zadłużenia spadły z uwagi na przeprowadzony w 4 kwartale 2022 roku oraz 1 kwartale 2023 roku skup obligacji. Poziomy wskaźników nie stanowią zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza bezpieczna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania.

2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszym półroczu 2023 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2023 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	37,2%	31,3%	18,8%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	17,7%	-26,2%	
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	12,2%	1,2%	916,7%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	23,6%	3,1%	661,3%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	3,76	2,98	26,4%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,64	0,35	85,8%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,32	0,07	369,1%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	[Stan zapasów*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	878	2 378	-63,1%



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2023 (dane niebadane)	30.06.2022 (dane niebadane)	
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności+Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych]*liczba dni w okresie/Przychody ze sprzedaży	91	250	-63,9%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe+Zobowiązania z tytułu umów z klientami]*liczba dni w okresie/Koszt własny sprzedaży	284	744	-61,8%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	48,5%	59,5%	-18,5%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	94,2%	146,6%	-35,7%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	74,2%	67,6%	9,8%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,25	0,73	

*Zadłużenie Finansowe Netto – oznacza wartość Zadłużenia Finansowego pomniejszoną o środki pieniężne, w tym środki pieniężne zgromadzone na otwartych oraz zamkniętych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy

Wartości wskaźników ROA i ROE wyniosły odpowiednio 12,2% oraz 23,6%. Wskaźniki rentowności w stosunku do stanu na 30 czerwca 2022 roku znacznie się poprawiły, co wynika przede wszystkim z odnotowanej straty netto w okresie pierwszych 6 miesięcy 2022 roku.

Wskaźniki płynności bieżącej, szybkiej i gotówkowej przyjęły wyższe wartości z uwagi na znacznie niższy stan zobowiązań krótkoterminowych w porównaniu do stanu z dnia 30 czerwca 2022 roku.

Wskaźnik cyklu zapasów przyjął znacznie niższą wartość ze względu na spadek poziomu zapasów oraz wyższy poziom przychodów ze sprzedaży w odniesieniu do okresu porównywalnego. Wskaźniki cyklu należności i zobowiązań spadły, na co w dużej mierze wpływ miało odnotowanie znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży i kosztu własnego sprzedaży w porównaniu do pierwszego półrocza 2022 roku.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano spadek ogólnego poziomu zadłużenia, którego wskaźnik wyniósł 48,5%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 74,2%.

Zdaniem zarządu aktualna kondycja finansowa Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper pozwala na dalsze realizowanie przyjętej strategii rozwoju.



3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju

3.1. Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia

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

3.1.1. Ryzyko finansowe

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

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

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

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

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Wysokość oprocentowania określa się przede wszystkim z uwzględnieniem stawki WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę. W grudniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie ustalonym w oparciu o warunki emisji obligacji serii E. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do grudnia 2019 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii F. Od dnia emisji obligacji serii F oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii F. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do października 2020 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii G. Od dnia emisji obligacji serii G oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii G, po czym po emisji serii H oprocentowanie nowo udzielanych pożyczek zostało kolejny raz dostosowane do warunków nowej emisji obligacji. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do października 2021 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii I. Od dnia emisji obligacji serii I oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii I.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Cykl trwał do września 2022, stopa referencyjna wzrosła z rekordowo niskiego 0,1% do poziomu 6,75%. Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. Na podstawie wskaźników WIBOR jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co ma znaczący wpływ na wzrost kosztów finansowania prowadzonej działalności.

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

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



Ryzyko związane z płynnością

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

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

Zdaniem zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Na dzień 30 czerwca 2023 roku spółki Grupy dysponowały niewykorzystanymi środkami kredytowymi w wysokości 107,5 mln PLN, przy czym w dniu 31 lipca 2023 roku spółka Lokum 15 dokonała całkowitej spłaty kredytu wraz z zamknięciem rachunku kredytowego. Planowane wpływy ze sprzedaży mieszkań w ocenie zarządu w pełni zabezpieczają zapotrzebowanie w środki finansowe wymagane przez Grupę Kapitałową.

Ryzyko walutowe

Większość transakcji w Grupie przeprowadzanych jest w PLN. Z uwagi na fakt, że Grupa nie dokonywała innych istotnych transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług w walutach obcych bezpośrednia ekspozycja na ryzyko walutowe była znikoma. Znaczne osłabienie kursu PLN może mieć pośredni wpływ na koszty realizacji inwestycji, szczególnie w przypadku dostaw materiałów budowlanych oraz innych niezbędnych elementów składowych realizowanych inwestycji, których wytworzenie nie odbywa się w całości w Polsce, a dostawcy rozliczają swoje zakupy w walutach obcych.

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko zmiany cen

Grupa Lokum Deweloper monitoruje ryzyko zmiany cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2023 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.

3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

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

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

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



Wahania koniunktury branży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się wahaniami koniunktury, w związku z którymi liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. Grupa wybiera takie lokalizacje dla swoich inwestycji i tak kształtuje ofertę mieszkaniową, by była ona odporna na wahania koniunktury.

Dostępność nowych terenów inwestycyjnych

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

Koszty realizacji projektów deweloperskich

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

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

Terminowość realizacji projektów deweloperskich

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

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

Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego

Działalność Grupy w zakresie projektów deweloperskich wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych bądź uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Spółki z Grupy muszą uzyskiwać w szczególności decyzje o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz pozwolenia na budowę, co może wiązać się z koniecznością pozyskiwania dodatkowych dokumentów takich jak uzgodnienia, opinie czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Dodatkowo w toku prowadzenia inwestycji istnieje ryzyko wstrzymania jej prowadzenia przez właściwe organy, w szczególności wskutek protestów właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości lub z innych przyczyn przewidzianych prawem.

Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Dodatkowo w trakcie procesu inwestycyjnego, w niektórych przypadkach, konieczne jest uzyskanie decyzji o podziale nieruchomości, zaś w każdym przypadku dla obrotu wybudowanymi



lokalami niezbędne jest uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Uzyskiwanie stosownych decyzji administracyjnych wiąże się często z długotrwałymi postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę terminach. W szczególności opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przez uprawniony organ może przesunąć datę przekazania lokalu i aktu notarialnego przenoszącego własność, które alternatywnie stanowią datę ewidencjonowania przychodów ze sprzedaży lokali.

Warunki atmosferyczne

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Grupa przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj lepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu. Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury w miesiącach zimowych mogą utrudnić prowadzenie prac.

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

Dostępność finansowania

Istnieje ryzyko, że pozyskanie finansowania dla projektów inwestycyjnych będzie możliwe na warunkach nieakceptowalnych dla Grupy lub Grupa nie będzie mogła pozyskać dodatkowego finansowania dla projektów inwestycyjnych. Rozwój działalności Grupy może ulec ograniczeniu, jeżeli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

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

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

Czynniki makroekonomiczne

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

Zarząd podejmuje działania mające na celu ograniczenie negatywnego wpływu wysokiej inflacji na wyniki finansowe, ale obecnie trudno oszacować skalę wpływu i wszystkie czynniki ryzyka związane z tym zagrożeniem. Istotny wzrost cen energii, materiałów budowlanych, a także wzrost presji płacowej spowodowanej wysokimi odczytami inflacji mogą mieć istotny wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach. NBP wraz z Radą Polityki Pieniężnej są odpowiedzialne za stabilność polskiej waluty i mogą wpływać na poziom inflacji przede wszystkim poprzez określanie wysokości oficjalnych stóp procentowych. Od października 2021 roku do września 2022 roku stopy procentowe były systematycznie podnoszone. Ewentualne kolejne podwyżki stóp procentowych mogą mieć w przyszłości wpływ na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych, a co za tym idzie, spadek popytu na nowe mieszkania.

Regulacje prawne

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Grupy. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych (w tym w zakresie obowiązków informacyjnych), stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w przyszłości. Wśród rozpoznanych ryzyk można również wskazać wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Mając na względzie płynność finansową Spółki oraz Grupy można stwierdzić, iż obowiązek ten nie powinien wpłynąć negatywnie na działalność Grupy oraz nie powinien zachwiać jego kondycją finansową.



Przepisy prawa podatkowego

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

Zważywszy na rozbudowaną strukturę Grupy oraz finansowanie podmiotów Grupy poprzez emisję obligacji i weksli nabywanych przez fundusz inwestycyjny zamknięty, Grupa zdaje sobie sprawę z potencjalnego zainteresowania organów skarbowych procesami gospodarczymi i transakcjami dokonywanymi przez spółki wewnątrz grupy kapitałowej. Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółki mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniach z dnia 27 października 2021, 25 lutego 2022, 27 maja 2022, 29 września 2022 i 2 marca 2023 roku wskazywał nowe terminy zakończenia kontroli celno-skarbowej.

W dniu 6 kwietnia 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 23 marca 2023 roku, w której organ uchylił decyzję pierwszej instancji. W związku z koniecznością uzupełnienia materiału dowodowego organ odwoławczy odstąpił od wydania rozstrzygnięcia merytorycznego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2023 roku wskazywał nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 4 sierpnia 2023 roku. W dniu 9 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 26 lipca 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia postępowania podatkowego do 4 października 2023 roku.



W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 25 sierpnia 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stanie się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia, chyba że przed upływem tego terminu zostanie wniesione odwołanie.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W 2022 roku Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 328 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 196 tys. PLN.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. W dniu 10 października 2022 roku zostało doręczone Spółce postanowienie z dnia 26 września 2022 roku o przeksztalceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniach 20 lutego 2023 roku, 18 kwietnia 2023 roku, 15 czerwca 2023 roku Spółka otrzymała postanowienia wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej. W dniu 18 sierpnia 2023 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 4 sierpnia 2023 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 6 października 2023 roku. W dniu 8 września 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 28 sierpnia 2023 roku o wyznaczeniu siedmiodniowego terminu do wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu wyniku kontroli w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, wykazując m.in. zobowiązanie wraz z odsetkami oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 699 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 464 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2023 roku. Wojna w Ukrainie ma wpływ na znaczny wzrost kosztów surowców energetycznych, co przekłada się na całą gospodarkę dodatkowo powodując wzrost inflacji.

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

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

Ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania.



Kolejne podwyżki stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, które istotnie wpłynęły na poziom kosztów kredytów, miały swoje odzwierciedlenie w spadku liczby chętnych na kredyt hipoteczny oraz znacznym spadku zdolności kredytowych uzyskiwanych przez nabywców mieszkań.

Wraz z wstrzymaniem podwyżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz aktualizacją Rekomendacji S przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, łagodzącej kryteria oceny zdolności kredytowej, w II kwartale 2023 roku wzrosło zainteresowanie kredytem hipotecznym, co przekłada się na ożywienie popytu na mieszkania.

Za dużą część popytu mieszkaniowego odpowiada popyt gotówkowy. Wielu klientów, chcąc zabezpieczyć posiadane środki finansowe przed inflacją, decyduje się na zakup nieruchomości. Dodatkowo okresowy dochód w postaci czynszu oraz potencjalny wzrost ceny nieruchomości wpływa na opłacalność takiej formy inwestowania.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Inflacja oraz stopy procentowe

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez aktualne odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez Banki powoduje, iż siła nabywczą oszczędności zmniejsza się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Inwestycje w nieruchomości wciąż uznawane są za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie. Postępujący proces dezinflacji zgodnie z przewidywaniami ekonomistów będzie następował powoli a podwyższony poziom inflacji może się utrzymać przez kilka kolejnych lat.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku 2021 roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Cykl trwał do września 2022, stopa referencyjna wzrosła z rekordowo niskiego 0,1% do poziomu 6,75%. Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd Emitenta bierze pod uwagę ryzyko dalszego wzrostu kosztów finansowania. Ich poziom w ocenie zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań. W reakcji na wysoki poziom stóp procentowych zarząd Spółki podjął decyzję najpierw o skupie obligacji własnych na rynku regulowanym w celu ich sukcesywnego umarzenia, a następnie skorzystał z prawa do przedterminowego wykupu obligacji serii F oraz serii G. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji to 150 mln PLN.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP był między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociągnęło za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Stały się one droższe oraz mniej dostępne dla klientów. Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Zmiana w rekomendacji S w lutym 2023 roku dotycząca zmniejszenia bufora z 5pp do 2,5pp miała pozytywny wpływ na rynek kredytów hipotecznych w Polsce. Rekomendacja wskazuje minimalny poziom bufora, jaki powinien być stosowany przez banki, przy czym zgodnie ze stanowiskiem UKNF powinny one dostosować poziom bufora, uwzględniając ocenę ryzyka i zaleca przyjęcie adekwatnych rozwiązań w tym obszarze. Wdrożenie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”, obowiązującego od 1 lipca 2023 roku, również ożywiło rynek nieruchomości. W pierwszym półroczu 2023 roku wzrosła ilość zapytań dotyczących zakupu mieszkań, co potwierdzają również wyniki sprzedaży za pierwsze sześć miesięcy 2023 roku. Na chwilę obecną zarząd nie jest w stanie oszacować, jak powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki w przyszłości.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska zagrożeniem, które może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy mogą zrezygnować z zakupu mieszkania, rozwiązując umowę deweloperską z uwagi na utratę zdolności kredytowej, odmowy przez bank udzielenie kredytu „Bezpieczny kredyt 2%” lub też chcąc przeczekać okres drogich kredytów hipotecznych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wystąpiła w skali nieistotnej zarówno dla wyników obecnych jak i przyszłych okresów.



Wojna w Ukrainie

Potencjalna eskalacja wojny na Ukrainie może w przyszłości wpłynąć na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper. Zaostrzenie konfliktu może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań, wzrost inflacji, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR jako waluty państwa ościennego.

Inne czynniki

Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

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

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



4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem stosowała zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na rynku regulowanym Giełdy zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, przyjęty przez Radę GPW uchwałą z dnia 29 marca 2021 roku, który jest dostępny publicznie pod adresem:

https://www.gpw.pl/pub/GPW/pdf/Uch_13_1834_2021_DPSN2021.pdf

Informacja na temat stanu stosowania przez Spółkę od dnia 1 lipca 2021 roku Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 znajduje się na stronie internetowej spółki:

https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl_gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper_3.pdf

Do dnia 30 czerwca 2023 roku Lokum Deweloper S.A. nie stosowała dwunastu zasad Dobrych Praktyk 2021, tj. 1.2, 1.4.2., 2.1., 2.2., 2.11.6., 3.4., 3.5., 3.6., 4.1., 4.3., 6.2., 6.4. Natomiast Spółki nie dotyczą następujące zasady Dobrych Praktyk 2021: 3.2., 3.7., 3.10.

W Spółce jest realizowany program motywacyjny, dlatego Spółka zaczęła stosować zasadę 6.2. Dobrych Praktyk 2021.

W odniesieniu do zasady 1.5 Dobrych Praktyk 2021, Spółka w okresie objętym sprawozdaniem poniosła wydatki wykraczające poza profil jej podstawowej działalności, polegające na wspieraniu kultury, sportu, instytucji charytatywnych, organizacji społecznych.

4.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

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



4.3. Akcjonariat

Lokum Deweloper S.A. jest bezpośrednio kontrolowana przez Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu, a pośrednio przez Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Emitenta.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
łącznie	12 844 690	12 844 690	71,36%	71,36%
Bartosz Kuźniar	2 956 597	2 956 597	16,43%	16,43%
Pozostali akcjonariusze*	2 198 713	2 198 713	12,22%	12,22%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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

	Stan na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania			Zmiana w okresie od publikacji raportu rocznego za 2022 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	2 956 597		2 956 597		
Tomasz Dotkuś	2 600		2 600		
rada nadzorcza					
Jan Olczyk	13 350		13 350		
Arkadiusz Król	27 733		27 733		
Dariusz Olczyk:	12 844 690		12 844 690		
<i>bezpośrednio</i>	<i>84 690</i>		<i>84 690</i>		
<i>pośrednio Nasze Pasaże S.A.</i>	<i>12 760 000</i>		<i>12 760 000</i>		

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

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

4.5. Ograniczenia praw z akcji

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy



współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. Zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

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

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

W związku z realizowanym programem motywacyjnym w Spółce występuje ograniczenie dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta odnoszące się jedynie do uczestnika programu i wynikające z zawartej umowy o uczestnictwo w programie (zasada Lock – up).

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

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

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

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

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

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

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

4.8. Zmiana Statutu Spółki

Zmianę Statutu Spółki reguluje art. 430 k.s.h., który wymaga nie tylko podjęcia, stosowną większością głosów, uchwały walnego zgromadzenia, ale także wpisu do rejestru, który ma charakter konstytutywny.

Zgodnie z § 12 ust. 2 lit. l) rada nadzorcza Spółki posiada kompetencje do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki lub do wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

W I półroczu 2023 roku Spółka nie dokonała zmiany Statutu.

4.9. Walne Zgromadzenie Spółki

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki (WZA) obradowało w dniu 14 czerwca 2023 roku. Walne Zgromadzenie odbyło się poprzez formalne zwołanie na podstawie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402¹ i art. 402² k.s.h. i § 14 Statutu Spółki. Przebieg Walnego Zgromadzenia był zgodny z przepisami Kodeksu spółek handlowych, zapisami Statutu oraz regulacjami zawartymi w Regulaminie WZA Spółki.



Żadna z podjętych uchwał nie stała się przedmiotem postępowania sądowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło m.in. uchwały w przedmiocie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 01.01.2022–31.12.2022,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2022–31.12.2022,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2022–31.12.2022,
- przeznaczenia części zysku za rok 2022 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy,
- udzielenia członkom rady nadzorczej absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2022–31.12.2022,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2022–31.12.2022,
- zatwierdzenia i przeznaczenia wyniku z lat ubiegłych.

W dniu 14 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 8/06/2023 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2022 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą nr 8/06/2023, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za rok 2022 w łącznej kwocie 30 420 000 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadała kwota 1,69 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień dywidendy datę 3 lipca 2023 roku oraz dzień wypłaty dywidendy - 10 lipca 2023 roku.

4.10. Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 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.

Kadencja zarządu jest wspólna i trwa 3 lata. Mandaty członków zarządu do sprawowania funkcji w zarządzie wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2023 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

W dniu 10 marca 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu i wiceprezesa zarządu ds. finansowych. W związku z upływem kadencji zarządu z dniem 1 kwietnia 2021 roku, postanowiła powołać z dniem 2 kwietnia 2021 roku w skład zarządu Spółki na nową, wspólną, 3-letnią kadencję dotychczasowego prezesa zarządu, pana Bartosza Kuźniara i powierzyć mu pełnienie funkcji prezesa zarządu oraz dotychczasowego wiceprezesa zarządu ds. finansowych, pana Tomasza Dotkusia i powierzyć mu pełnienie funkcji wiceprezesa zarządu ds. finansowych.

4.11. Rada nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 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.

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



Obecna kadencja rady nadzorczej Emitenta zakończy się w dniu 29 czerwca 2026 roku. Mandaty członków rady nadzorczej wygasną z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2025 (art. 386 § 2 k.s.h. w zw. z art. 369 § 4 k.s.h.).

W dniu 29 czerwca 2021 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Lokum Deweloper S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Emitenta, na nową wspólną 5-letnią kadencję, rozpoczynającą się z dniem 29 czerwca 2021 roku, dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej.

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powierzenia pełnienia funkcji: przewodniczącego rady nadzorczej panu Dariuszowi Olczykowi; wiceprzewodniczącego rady nadzorczej panu Janowi Olczykowi; sekretarza rady nadzorczej panu Arkadiuszowi Królówi.

Członkowie rady nadzorczej w osobach pani Emilii Sawickiej oraz pana Bartosza Krzesiaka spełniają kryteria Członka Niezależnego w rozumieniu § 15 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta i § 10 ust. 10 Statutu Emitenta oraz złożyli pisemne oświadczenia o spełnieniu kryteriów niezależności, wskazanych w odpowiednich regulacjach dotyczących spółek publicznych, a ponadto określonych w § 2 ust. 3 i § 15 ust. 2 pkt 2 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Emitenta.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, członkowie rady nadzorczej Emitenta, nie wykonują innej działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie uczestniczą w spółce konkurencyjnej jako wspólnicy spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członkowie organu spółki kapitałowej oraz nie uczestniczą w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członkowie jej organu.

Wyżej wymienieni członkowie rady nadzorczej oświadczyli również, że nie są wpisani do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

4.12. Komitet Audytu

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

W dniu 6 września 2021 roku rada nadzorcza spółki Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania członków komitetu audytu na nową kadencję w jego dotychczasowym składzie i postanowiła powierzyć: pani Emilii Sawickiej funkcję przewodniczącego komitetu audytu; panu Bartoszowi Krzesiakowi funkcję wiceprzewodniczącego komitetu audytu; panu Janowi Olczykowi funkcję sekretarza komitetu audytu.



5. Pozostałe informacje

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

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

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

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko Członkom Zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku. W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591 000,00 PLN przez dłużnika spółki Lokum 7. W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

5.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

5.4. Inne istotne wydarzenia

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

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2023 roku Lokum 8 zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej (umowa przedwstępna), położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka, o powierzchni ok. 1,07 ha (nieruchomość). Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (umowa przyrzeczona) nastąpi w terminie 1 miesiąca liczonego od dnia zaistnienia ostatniego ze zdarzeń wskazanych w umowie przedwstępnej, między innymi po przeniesieniu na kupującego pozwolenia na budowę w zakresie zbywanej nieruchomości, nie później jednak niż do dnia 28 czerwca 2024 roku. Strony umowy przedwstępnej ustaliły, że cena sprzedaży za nieruchomość wyniesie 50 mln PLN netto i zostanie powiększona o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W zakresie umowy przedwstępnej kupujący uiścił zadatek w wysokości 18,45 mln PLN brutto, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży. Pozwolenie na budowę przewiduje, iż na nieruchomości można wybudować 244 lokale mieszkalne i 3 lokale usługowe, o łącznej powierzchni użytkowej około 13 tys. mkw.

W dniu 31 lipca 2023 roku spółka Lokum 15, uzyskała decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 1484/2023 o pozwoleniu na użytkowanie dla inwestycji Lokum Verde – etap III, obejmującej 214 mieszkań. Decyzja jest ostateczna.



5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego do dnia zatwierdzenia do publikacji sprawozdania zarządu z działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, nie miały miejsca istotne dla Emitenta i Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku.



6. Zatwierdzenie do publikacji

Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A. za okres od 1 stycznia 2023 roku 30 czerwca 2023 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 12 września 2023 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
12 września 2023 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
12 września 2023 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	