



Sprawozdanie zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper S.A.

za okres 01.01.2024 r. – 30.06.2024 r.





Spis treści

1.	Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	2
1.1.	Informacje ogólne	2
1.2.	Przedmiot działalności	2
1.3.	Powiązania organizacyjne i kapitałowe	4
1.3.1.	Struktura Grupy Kapitałowej	4
1.3.2.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper	6
1.4.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)	6
1.5.	Główne inwestycje krajowe i zagraniczne	6
1.6.	Struktura sprzedaży jednostki dominującej	7
1.7.	Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku	8
1.8.	Inwestycje zakończone, realizowane i planowane	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	21
2.6.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta	22
2.7.	Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy	23
3.	Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju	25
3.1.	Istotne czynniki ryzyka i zagrożenia	25
3.1.1.	Ryzyko finansowe	25
3.1.2.	Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy	26
3.1.3.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	28
3.2.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągane wyniki przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie kolejnych miesięcy	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	34
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	37
6.	Zatwierdzenie do publikacji	38



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 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 27 marca 2024 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 prawidłowości;
- prowadzenie działań marketingowych i PR oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- analiza otoczenia prawnego w zakresie zawieranych umów;
- kontakty z klientami i kontrahentami;
- prowadzenie obsługi administracyjnej i księgowej na rzecz spółek operacyjnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper prowadzi działalność w zakresie budowy, 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, jest obecna również w Krakowie. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą dystyngującą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania części wspólnych: 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, zbudowanego dzięki rocznemu 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 2024 roku oraz na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania właścicielem 70,89% akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu, której większościowym akcjonariuszem jest spółka Halit sp. z o. o. (wcześniej spółka Halit S.à r.l.). 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 2024 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

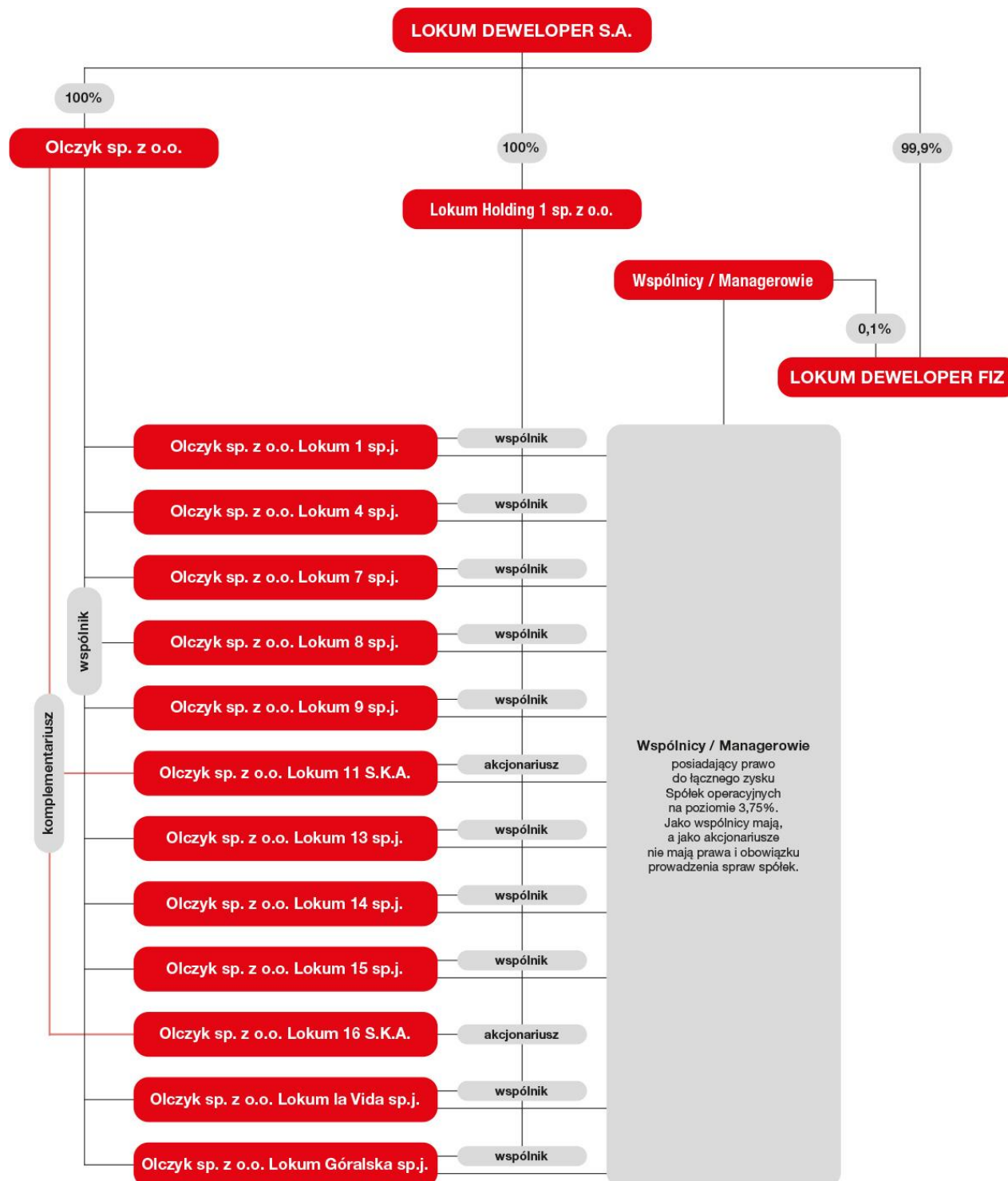
Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.

W 2023 roku w skład Grupy Kapitałowej wchodziły również spółki: Lokum 2, Lokum 10 i Lokum 12, które połączyły się z innymi spółkami z Grupy Kapitałowej oraz Lokum Holding 2, Lokum Holding 3, Lokum Holding 4, LD, dla których w grudniu 2023 roku likwidatorzy zakończyli proces likwidacji.



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2024 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 4, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 11, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16, Lokum la Vida, Lokum Góralska;
- d) Lokum Deweloper FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu Lokum Deweloper S.A.).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2024 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 5 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 4 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (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 9 stycznia 2024 roku spółka LD została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 13 czerwca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki LD).

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Holding 3 została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców (w dniu 6 lipca 2023 roku Sąd Rejestrowy dokonał w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców wpisu w zakresie rozpoczęcia procedury likwidacji spółki Lokum Holding 3).

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 26 sierpnia 2024 roku doszło do zawiązania nowej spółki operacyjnej Olczyk spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lokum Siechnice spółka jawna. W dniu 28 sierpnia 2024 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 0001123830. Wspólnikami spółki są: Lokum Holding 1, Olczyk, Marek Kokot, Arkadiusz Król. Spółka jako jednostka zależna podlega konsolidacji.

W dniu 30 sierpnia 2024 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 7, Lokum 9, Lokum 13, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólników Marka Kokota oraz Arkadiusza Króla. Wspólnikami spółek pozostały: Olczyk oraz Lokum Holding 1.

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 2024 roku Lokum 11 zawarła aneks do przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy al. Poprzecznej, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 11,7 ha. W zakresie istotnych warunków umowy strony uzgodniły, że:

- zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi nie później niż do dnia 26 lutego 2026 roku;
- zmieniając mechanizm ustalenia kwoty dodatkowej, poprzez zastąpienie kwoty 700 PLN netto kwotą 800 PLN netto. W wyniku zmiany łączna kwota dodatkowa, dla wyliczenia której strony umowy ustaliły jednakową metodykę w oparciu m.in. o planowane liczby metrów



kwadratowych PUM oraz PUU wynikającej z ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę dla całej nieruchomości, bądź wyliczonej z uchwalonego dla całej nieruchomości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kwoty 800 PLN netto za każdy metr kwadratowy PUM/PUU przy uwzględnieniu wytycznych projektowych stosowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający) aneks do przedwstępnych umów nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością budynku, położonych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. W zakresie istotnych warunków umów przedwstępnych strony uzgodniły, że termin zawarcia umów przyrzeczonych nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ulegnie skróceniu i nastąpi do dnia 27 lutego 2024 roku, zamiast do końca marca 2024 roku. Pozostałe postanowienia wynikające z ww. umów pozostały bez zmian.

W dniu 27 lutego 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwiema spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (częściowo w formie umowy warunkowej) gruntów wraz z własnością budynku przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni ok. 35 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 45 mln PLN netto, na poczet której zaliczony został uiszczony przez Kupującego zadatek. Umowa sprzedaży zawiera standardowe dla tego typu transakcji postanowienia dotyczące zapewnień i oświadczeń sprzedawcy i kupującego oraz dotyczące odpowiedzialności stron.

W dniu 27 lutego 2024 roku Lokum Deweloper FIZ przejął prawa i obowiązki Lokum 11 wynikające z przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Poprzecznej we Wrocławiu.

W dniu 9 kwietnia 2024 roku Lokum Deweloper FIZ (kupujący) zawarł z dwoma spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (łącznie jako sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej, przyrzoną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości gruntowych przy al. Kanonierskiej we Wrocławiu, obręb Sołtysowice, o powierzchni ok. 13 ha. Łączna cena sprzedaży nieruchomości wyniosła 2,97 mln PLN. Finalizacja transakcji była możliwa z uwagi na nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu.

W dniu 13 czerwca 2024 roku Lokum Góralska (kupujący) zawarła umowę nabycia nieruchomości gruntowych położonych we Wrocławiu przy ul. Góralskiej.

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 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)		od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	3 793	27,46%	3 585	25,95%
Usługi księgowe, prawne i administracyjne	3 963	28,69%	3 303	23,91%
Usługi wsparcia sprzedaży i obsługi posprzedażowej	3 530	25,56%	3 549	25,69%
Usługi marketingowe	1 595	11,55%	1 594	11,54%
Wykonanie, przygotowanie i komercjalizacja inwestycji	927	6,71%	319	2,31%
Razem	13 808	99,96%	12 350	99,53%
Ogółem przychody ze sprzedaży	13 813	100,00%	12 408	100,00%



1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w I półroczu 2024 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi.

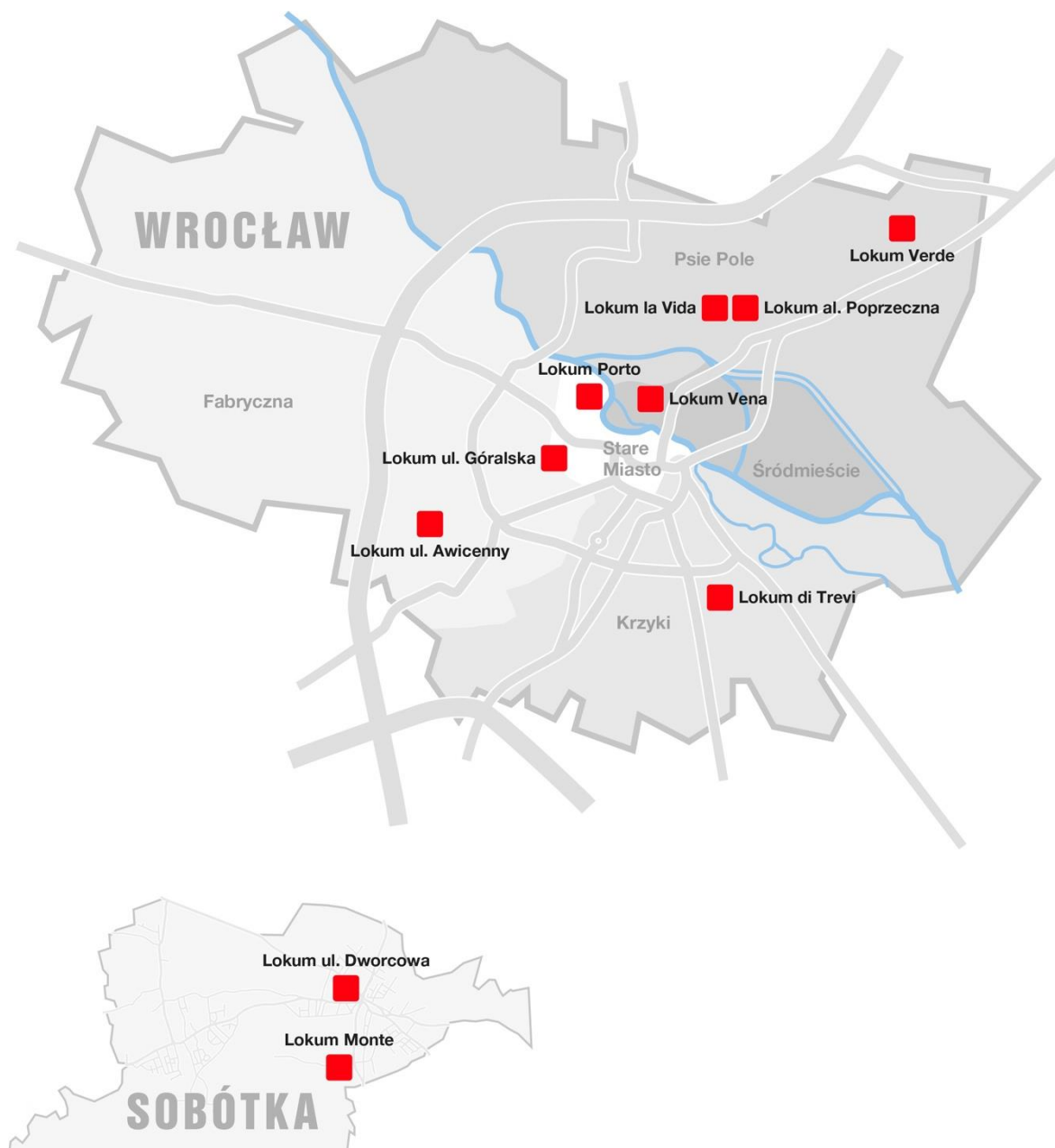
Cechą charakterystyczną pierwotnego rynku mieszkaniowego, na którym działa Grupa, jest rozproszenie odbiorców. Nie identyfikuje się odbiorców, których udział osiągałby co najmniej 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Główni odbiorcy to osoby fizyczne poszukujące mieszkania w celu zaspokojenia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

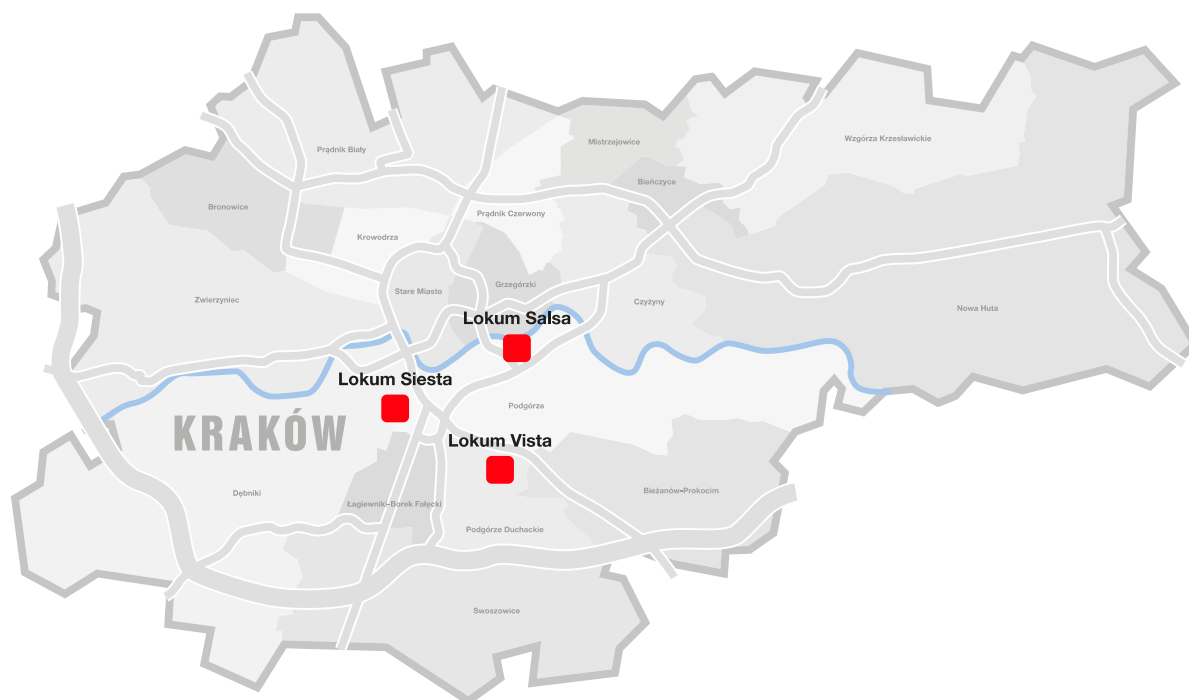
Wynik finansowy Grupy w I półroczu 2024 roku pochodzi przede wszystkim z inwestycji Lokum Porto IV i V, Lokum Verde III, oraz Lokum Vista IIIb zakończonych w 2023 roku, a także z wcześniej zrealizowanych inwestycji: Lokum Porto I-II, Lokum Verde I-II, Lokum Vena II, Lokum Monte I-II oraz Lokum Salsa I-III i Lokum Vista IIIa. Łącznie w I półroczu 2024 roku rozpoznano w wyniku 190 lokali (w tym 3 lokale usługowe).

Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2024	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	9
Lokum Monte IIa	7
Lokum Monte IIb	2
Lokum Vena II	1
Lokum Verde I	2
Lokum Verde II	6
Lokum Verde III	44
Lokum Porto I	5
Lokum Porto II	1
Lokum Porto IV	27
Lokum Porto V	45
Lokum Vista IIIa	1
Lokum Vista IIIb	28
Lokum Salsa I	1
Lokum Salsa II	4
Lokum Salsa III	4
Lokale usługowe	3
Razem	190



Poniżej przedstawiono mapy z zaznaczonymi lokalizacjami inwestycji, z których pochodzi wynik I półrocza 2024 roku, oraz które są obecnie w ofercie i w przygotowaniu przez Grupę.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępny) w I półroczu 2024 roku objęła inwestycje w czterech lokalizacjach we Wrocławiu – Lokum la Vida, Lokum Porto, Lokum Verde, Lokum Vena, oraz w podwrocławskiej Sobótce – Lokum Monte, a także w jednej lokalizacji w Krakowie - Lokum Vista. Odnotowany wynik obejmuje 117 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Dodatkowo według stanu na 30 czerwca 2024 roku spółki z Grupy miały zawartych 5 umów rezerwacyjnych, oczekujących na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

Sprzedaż lokali w I półroczu 2024	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	3
Lokum Monte IIa	6
Lokum Monte IIb	2
Lokum Vena II	1
Lokum Verde II	1
Lokum Verde III	12
Lokum Porto I	1
Lokum Porto IV	24
Lokum Porto V	12
Lokum Porto VI	14
Lokum la Vida I	18
Lokum Vista IIIa	1
Lokum Vista IIIb	20
Lokale usługowe	2
Razem	117



1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W I półroczu 2024 roku Grupa Lokum Deweloper nie zakończyła realizacji żadnej z prowadzonych inwestycji. Wszystkie budowy prowadzone są zgodnie z przyjętym harmonogramem.

W ciągu pierwszych 6 miesięcy 2024 roku Grupa nie rozpoczęła budowy nowych projektów.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa miała w realizacji 580 mieszkań i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 11 012 lokali w inwestycjach Lokum di Trevi (Wrocław) oraz Lokum Siesta (Kraków), a także w inwestycjach przy al. Poprzecznej, ul. Góralskiej i Awicenny (Wrocław), oraz przy ul. Dworcowej (Sobótka).

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ		
	2024	2025	2026+
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Lokum di Trevi XI, XII			598
Lokum Vena II	1		
Lokum Porto I, II, IV, V	205		
Lokum Porto VI, VII		245	
Lokum Verde I, II, III	132		
Lokum la Vida		330	
Lokum ul. Góralska			2 700
Lokum al. Poprzeczna			6 500
Lokum ul. Awicenny			1 000
Lokum Monte I, II	43		
Lokum ul. Dworcowa			64
Lokum Vista IIa, IIIa, IIIb	47		
Lokum Siesta III, IV			150
Lokum Salsa I, II, III	10		
Lokale usługowe	16	5	
Razem	454	580	11 012

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Tabela nie uwzględnia lokali z inwestycji Lokum Porto – etap III (gotowy, w całości wynajęty, 72 lokale) i etap VIII (w przygotowaniu 156 lokali) realizowanych z przeznaczeniem pod wynajem.

Na zakończenie I półrocza 2024 roku Grupa prowadziła prace realizacyjne, przygotowawcze oraz planistyczne dla łącznie 11 592 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 73,9 ha.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	580 lokali; 3,7 ha	10 862 lokale; 68,4 ha
Kraków	-	150 lokali; 1,8 ha
Razem	580 lokali; 3,7 ha	11 012 lokali; 70,2 ha
Razem	11 592 lokale; 73,9 ha	



Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2024 roku obejmowała 421 lokali we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30 czerwca 2024 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	192
Lokale w inwestycjach w realizacji	229
Razem	421

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]	30.06.2024 (dane niebadane)	Udział	31.12.2023	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	820 806	94%	836 413	93%	-1,9%
Wartości niematerialne	107	< 1%	54	< 1%	98,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 483	1%	12 002	1%	-4,3%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	718 038	82%	732 411	81%	-2,0%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	89 982	10%	90 842	10%	-0,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 196	< 1%	1 104	< 1%	8,3%
2. Aktywa obrotowe	56 007	6%	62 846	7%	-10,9%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	43	< 1%	79	< 1%	-45,6%
Należności z tytułu dostaw i usług	3 795	< 1%	8 822	< 1%	-57,0%
Pozostałe należności	23 383	3%	1 437	< 1%	1527,2%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	28 786	3%	52 508	6%	-45,2%
Aktywa razem	876 813	100%	899 259	100%	-2,5%
PASYWA					
1. Kapitał własny	689 663	79%	700 383	78%	-1,5%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	529 224	60%	528 054	59%	0,2%
Kapitał rezerwowy	125 529	14%			
Zysk/strata netto	31 310	4%	168 729	19%	-81,4%
2. Zobowiązania	187 150	21%	198 876	22%	-5,9%
Zobowiązania długoterminowe	136 005	16%	183 834	20%	-26,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	51 145	6%	15 042	2%	240,0%
Pasywa razem	876 813	100%	899 259	100%	-2,5%

W okresie sprawozdawczym wartość sumy bilansowej spadła o 2,5% w porównaniu do roku 2023, co jest głównie spowodowane spadkiem wartości inwestycji w jednostkach powiązanych wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Jednym z podstawowych zadań jakie pełni Lokum Deweloper S.A. w Grupie Kapitałowej jest zapewnienie finansowania spółkom celowym m.in. za pomocą pożyczek. W badanym okresie wartość udzielonych pożyczek utrzymywała się na porównywalnym poziomie do 2023 roku. Spółka Lokum Deweloper S.A. zarządza płynnością Grupy Kapitałowej między innymi poprzez gromadzenie nadwyżek środków pieniężnych wypracowanych przez Grupę, które następnie mogą zostać przeznaczone na realizację bieżących projektów oraz zakupy działek pod nowe projekty.

Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (82% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (10% aktywów ogółem), stanowią 94% sumy bilansowej Spółki. Taka struktura aktywów wynika przede wszystkim z przyjętego modelu finansowania inwestycji deweloperskich, w którym grunt oraz początkowe nakłady na realizację inwestycji są finansowane w dużej mierze za pomocą pożyczek udzielonych przez jednostkę dominującą Grupy Kapitałowej.



W obszarze pasywów na uwagę zasługuje utrzymywanie się udziału kapitału własnego na bezpiecznym poziomie, a także wysoki udział zobowiązań długoterminowych. W okresie sprawozdawczym wystąpił znaczny spadek wartości zobowiązań długoterminowych z uwagi na przedterminowy całościowy wykup obligacji serii I. Wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych wynika z wykazania zobowiązania z tytułu dywidendy za 2023 rok.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	13 813	12 408	11,3%
Koszt własny sprzedaży	12 932	11 593	11,6%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	881	815	8,1%
Koszty ogólnego zarządu	2 342	1 837	27,5%
Zysk (strata) na sprzedaży	(1 461)	(1 022)	
Pozostałe przychody operacyjne	105	44	138,6%
Pozostałe koszty operacyjne	22	5	340,0%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	(1 378)	(983)	
Przychody finansowe	3 880	7 452	-47,9%
Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności	30 793	42 250	-27,1%
Koszty finansowe	4 754	8 509	-44,1%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	1	(660)	-100,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 542	39 550	-27,8%
Podatek dochodowy	(2 768)	(8 279)	-66,6%
Zysk (strata) netto	31 310	47 829	-34,5%

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. Lokum Deweloper, w oparciu o umowy 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 poniesionych kosztów. Wysoki poziom przychodów oraz kosztów finansowych wynika z funkcji holdingowej, jaką pełni Spółka. Na przychody z działalności finansowej 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 przede wszystkim odsetki od wyemitowanych obligacji oraz koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek od spółek z Grupy Kapitałowej. Znaczący spadek zarówno przychodów, jak i kosztów finansowych wynika ze spadku wartości nominalnej wyemitowanych obligacji oraz pożyczek wewnątrzgrupowych (zaciągnięte i udzielone) oraz obniżenia stawki WIBOR 6M w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku.



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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2024 (dane niebadane)	Udział	31.12.2023	Udział	Zmiana
AKTYWA					
1. Aktywa trwałe	51 204	7%	52 859	6%	-3,1%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 691	< 2%	12 224	< 2%	-4,4%
Nieruchomości inwestycyjne	18 043	2%	18 043	2%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 319	3%	22 491	3%	-5,2%
Pozostałe aktywa trwałe	151	< 1%	101	< 1%	49,5%
2. Aktywa obrotowe	680 264	93%	786 772	94%	-13,5%
Zapasy	496 039	68%	460 877	55%	7,6%
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	5 728	< 1%	11 431	1%	-49,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 347	3%	78 337	9%	-72,7%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	157 107	21%	236 048	28%	-33,4%
Pozostałe aktywa obrotowe	43	< 1%	79	< 1%	-45,6%
Aktywa razem	731 468	100%	839 631	100%	-12,9%
PASYWA					
1. Kapitał własny	525 024	72%	541 563	65%	-3,1%
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	17%	122 370	15%	0,0%
Zyski zatrzymane	401 438	55%	413 997	49%	-3,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	527 408	72%	539 967	64%	-2,3%
Udziały niedające kontroli	(2 384)		1 596		
2. Zobowiązania	206 444	28%	298 068	35%	-30,7%
Zobowiązania długoterminowe	112 017	15%	160 799	19%	-30,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	94 427	12%	137 269	16%	-31,2%
Pasywa razem	731 468	100%	839 631	100%	-12,9%

Spadek sumy bilansowej o 12,9% wynika w głównej mierze z przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii I. W strukturze skonsolidowanego bilansu uwidacznia się dominacja aktywów obrotowych, z których zdecydowaną większość stanowią zapasy. Jest to typowa sytuacja w przypadku branży deweloperskiej, gdzie realizowane projekty budowlane przeznaczone na sprzedaż stanowią główny element majątku. Struktura majątku obrotowego wskazuje na wykorzystanie części środków pieniężnych z działalności operacyjnej i finansowej na zakup nieruchomości gruntowych i realizację kolejnych projektów.

Znaczny spadek zobowiązań jest związany w dużej mierze z przedterminowym wykupem obligacji serii I.

Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2024 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 30,3% wartości aktywów obrotowych. Udział kapitału własnego w sumie bilansowej wzrósł o 7 punktów procentowych i osiągnął poziom 72%. W ocenie zarządu opisana powyżej struktura skonsolidowanego bilansu jest adekwatna do profilu działalności Grupy Kapitałowej i pozwoli wybudować aktualnie realizowane projekty oraz rozpocząć nowe zapewniając ciągłość funkcjonowania Grupy Kapitałowej.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2024 do 30.06.2024 (dane niebadane)	od 01.01.2023 do 30.06.2023 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	133 884	135 789	-1,4%
Koszt własny sprzedaży	82 699	85 219	-3,0%
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	51 185	50 570	1,2%
Koszty sprzedaży	6 325	6 559	-3,6%
Koszty ogólnego zarządu	8 296	6 904	20,2%
Zysk (strata) na sprzedaży	36 564	37 107	-1,5%
Pozostałe przychody operacyjne	1 277	134	853,0%
Pozostałe koszty operacyjne	413	113	265,5%
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	37 428	37 128	0,8%
Przychody finansowe	4 557	300	1419,0%
Koszty finansowe	3 280	6 210	-47,2%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	232	(958)	-124,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	38 937	30 260	28,7%
Podatek dochodowy	8 013	6 211	29,0%
Zysk (strata) netto	30 924	24 049	28,6%
Marża zysku netto	23,1%	17,7%	5,4 p.p.
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	29 471	24 233	21,6%
Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego	22,0%	17,8%	4,2 p.p.

Osiągnięte w pierwszej połowie 2024 roku przychody wyniosły 133,9 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 190 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2023 roku, było to 231 lokali). Wynik ten jest ściśle skorelowany z harmonogramem realizacji poszczególnych inwestycji. Potencjał rozpoznań w 2024 roku wynosi 454 lokale i został zrealizowany w 42%. Marża zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego osiągnęła w pierwszej połowie 2024 roku poziom 22% i wzrosła o 4,2% w porównaniu do analogicznego okresu. Na wzrost poziomu zysku netto istotny wpływ miało także obniżenie poziomu kosztów finansowych, wynikające ze zmniejszenia poziomu wyemitowanych obligacji, co przyczyniło się do poprawy ogólnej rentowności Grupy Kapitałowej.

2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 18 stycznia 2024 roku Spółka Lokum Deweloper nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczyła za zobowiązania spółki Lokum Góralska dotyczące zapłaty ceny sprzedaży i wynikające z zawartej w dniu 20 grudnia 2023 roku między Lokum Góralska a Lokum Deweloper FIZ umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych. Poręczenie ustalone zostało na okres od dnia zawarcia umowy do czasu pełnego wykonania przez Lokum Góralska zobowiązań określonych w porozumieniu, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 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 ustanowione zostały w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2023 roku żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytu.

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 100 000 tys. PLN. W dniu 10 grudnia 2019 roku Emitent dokonał przydziału 65 000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65 000 tys. 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 sztuk obligacji na okaziciela serii F Spółki o łącznej wartości nominalnej 65 000 tys. PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700010.

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 tys. PLN). W związku z realizacją opcji w siódmym okresie odsetkowym obligatariuszom nie przysługiwała dodatkowa 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.

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 51 660 tys. PLN. Ponadto środki z emisji obligacji serii F zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta.

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	zmienne 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

* obligacje serii F zostały w całości wykupione w dniu 6 lutego 2023 roku

W dniu 21 października 2020 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 35 000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. 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 sztuk obligacji na okaziciela serii G Spółki o łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700028.

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 tys. 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.

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



Seria	G
Liczba Obligacji	35 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
łąćzna 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 Catalyst	ASO GPW

* obligacje serii G zostały w całości wykupione w dniu 1 marca 2023 roku

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 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 100 000 tys. PLN.

W dniu 3 marca 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 100 000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. 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 sztuk 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 Catalyst 100 000 sztuk 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 Catalyst obligacji serii H, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700036.

W dniu 1 grudnia 2023 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 29 grudnia 2023 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii H. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN), dodatkowej premii oraz odsetek należnych obligatariuszom do dnia ich wykupu.

W dniu 4 grudnia 2023 roku Emitent podjął decyzję o nabyciu 10 297 sztuk obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 10 297 tys. PLN oznaczonych kodem ISIN PLO212700036 celem ich umorzenia. Obligacje zostały nabyte od oznaczonych posiadaczy obligacji serii H w dniu emisji obligacji serii J na warunkach określonych w stosownych umowach sprzedaży instrumentów finansowych i potrącenia wzajemnych wierzytelności. W następstwie nabycia obligacji Emitent zwrócił się do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. z prośbą o wycofanie oznaczonych obligacji serii H z obrotu w związku z ich umorzeniem.

W dniu 29 grudnia 2023 roku Emitent dokonał przedterminowego wykupu 89 703 sztuk obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 89 703 tys. PLN, tj. wszystkich nieumorzonych obligacji serii H. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 19 grudnia 2023 roku. Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 29 grudnia 2023 roku kupon za 6 okres odsetkowy w wysokości 34,72 PLN na jedną obligację oraz dodatkowa premia w wysokości 0,25% wartości nominalnej jednej obligacji (2,50 PLN). Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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 był zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 000 tys. PLN. Obligacje serii H zostały w całości wykupione w dniu 29 grudnia 2023 roku

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 Catalyt 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 Catalyt 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.

W dniu 11 stycznia 2024 roku Emitent podjął decyzję o zamiarze przeprowadzenia w dniu 2 lutego 2024 roku przedterminowego całościowego wykupu na żądanie Emitenta obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Spółka była uprawniona do przeprowadzenia przedterminowego wykupu obligacji na żądanie własne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji Obligacji serii I. Obligacje podlegały spłacie w wyniku realizacji ww. opcji w kwocie stanowiącej sumę wartości nominalnej jednej obligacji (1 tys. PLN) oraz dodatkowej premii w wysokości 0,50% wartości nominalnej jednej obligacji (5,00 PLN). Dodatkowo obligatariuszom wypłacony został należny do dnia 22 lutego 2024 roku kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 28,40 PLN na jedną obligację. Dniem Ustalenia Praw dla przedterminowego wykupu obligacji był dzień 25 stycznia 2024 roku. Przedterminowy wykup obligacji zrealizowany został za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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



Seria	I
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

* obligacje serii I zostały w całości wykupione w dniu 2 lutego 2024 roku

W dniu 6 listopada 2023 roku Emitent podjął uchwałę w zakresie ustanowienia programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka nabyła możliwość realizacji emisji obligacji (w ramach jednej lub kilku serii) do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych obligacji w wysokości do 70 000 tys. PLN. W wyniku realizacji programu, w dniu 28 listopada 2023 roku Emitent podjął decyzję w sprawie emisji obligacji serii J, o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 53 000 tys. PLN. Pozytywna rekomendacja dla przewidzianych przez zarząd czynności została ujęta w uchwale rady nadzorczej z dnia 13 listopada 2023 roku. W dniu 18 grudnia 2023 roku obligacje zostały zarejestrowane w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW pod kodem ISIN PLLKMDW00098. Tym samym, w dniu 18 grudnia 2023 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu w ASO, a od dnia 28 grudnia 2023 roku rozpoczęło się ich notowanie w alternatywnym systemie obrotu na Catalystr.

Dla obligacji serii J, zgodnie z pkt. 2.6 Warunków Emisji Obligacji, Emitent nie określił celu emisji.

Seria	J
Liczba Obligacji	53 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	53 000 000,00 (słownie: pięćdziesiąt trzy miliony) PLN
Dzień Emisji	18 grudnia 2023 roku
Dzień Wykupu	18 czerwca 2027 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Emitent nie określił celu emisji
Dni płatności odsetek	18 czerwca 2024 roku, 18 grudnia 2024 roku, 18 czerwca 2025 roku, 18 grudnia 2025 roku, 18 czerwca 2026 roku, 18 grudnia 2026 roku, 18 czerwca 2027 roku
Oprocentowanie	zmienne WIBOR 6M + marża 3,85 % (marża jest zmienna w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej i może wynosić od 3,85 – 4,35% w skali roku)
Rynki Catalyst	ASO GPW

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

W dniu 18 stycznia 2024 roku spółka Lokum Deweloper S.A. nieodwołalnie i bezwarunkowo poręczyła za zobowiązania spółki Lokum Góralska dotyczące zapłaty ceny sprzedaży i wynikające z zawartej w dniu 20 grudnia 2023 roku między Lokum Góralska a Lokum Deweloper FIZ umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych. Poręczenie ustalone zostało na okres od dnia zawarcia umowy do czasu pełnego wykonania przez Lokum Góralska zobowiązań określonych w porozumieniu, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

W dniu 22 marca 2024 roku Lokum la Vida zawarła umowę o kredyt nieodnawialny na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na mocy której Lokum la Vida otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 73 900 tys. PLN



z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum la Vida" we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta - II etap obejmujący budowę trzech budynków mieszkalnych, oznaczonych numerami 3, 4 i 5. Kredyt udzielony jest na okres 30 miesięcy, do dnia 15 września 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 ustanowione są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 183 607 tys. PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Lothara Herbsta, (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 11 sierpnia 2023 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach z Mieszaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w banku dla inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum la Vida wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 sierpnia 2024 roku spółka Lokum Deweloper S.A. poręczyła za zobowiązania spółki Lokum 4 na rzecz Keller – Polska sp. z o.o. z tytułu zapłaty wynagrodzenia za kontrakt na zaprojektowanie i wykonanie tymczasowego zabezpieczenia głębokiego wykopu oraz pełnienia nadzoru autorskiego w ww. zakresie, w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej Lokum Porto – budynki R, S we Wrocławiu przy ul. Gnieźnińskiej. Poręczyciel poręczył do kwoty 972 tys. PLN netto plus podatek VAT. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2025 roku.

2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w pierwszej połowie 2024 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
		30.06.2024 (dane niebadane)	30.06.2023 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,4%	6,6%	-3,0%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	226,7%	385,5%	-41,2%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	17,4%	14,3%	21,7%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	22,1%	20,8%	6,3%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	1,10	0,93	17,7%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,10	0,93	17,7%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,56	0,06	793,7%
Wskaźniki sprawności działania				
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	50	42	18,2%



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2024 (dane niebadane)	30.06.2023 (dane niebadane)	
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*liczba dni w okresie]/Koszt własny sprzedaży	631	687	-8,1%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	21,3%	31,1%	-31,5%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	27,1%	45,2%	-40,0%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	94,2%	89,9%	4,8%

Wskaźniki marży brutto oraz rentowności netto przyjęły niższe wartości głównie z uwagi na niższy poziom zysku netto, co jest efektem przede wszystkim spadku wartości udziału w zyskach jednostek wycenianych metodą praw własności.

W okresie sprawozdawczym odnotowano wzrost wskaźników płynności, co wynikało przede wszystkim ze znaczącego spadku zobowiązań krótkoterminowych, który był bardziej wyraźny w porównaniu do zmian w aktywach obrotowych. W szczególności wskaźnik płynności gotówkowej poprawił się głównie z powodu wzrostu poziomu środków pieniężnych.

Spadek stanu zobowiązań w istotnym stopniu jest spowodowany przeprowadzonymi wykupami obligacji. Analiza stanu rozrachunków wykazuje brak zaległości w regulowaniu zobowiązań handlowych i publicznoprawnych.

Wskaźniki zadłużenia uległy poprawie w stosunku do porównywalnego okresu. Poziomy wskaźników nie stanowią zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza bezpieczna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania, który na koniec pierwszego półrocza 2024 roku wyniósł 94,2%.

2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszym półroczu 2024 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymywaniu 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
		30.06.2024 (dane niebadane)	30.06.2023 (dane niebadane)	
Wskaźniki rentowności				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	38,2%	37,2%	2,7%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	23,1%	17,7%	30,5%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	20,4%	12,2%	67,2%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	28,4%	23,6%	20,3%
Wskaźniki płynności				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	7,20	3,76	91,5%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	1,95	0,64	204,4%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	1,66	0,32	421,6%
Wskaźniki sprawności działania				



Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2024 (dane niebadane)	30.06.2023 (dane niebadane)	
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	$[\text{Stan zapasów} \cdot \text{liczba dni w okresie}] / \text{Przychody ze sprzedaży}$	674	878	-23,2%
wskaźnik cyklu należności w dniach	$[\text{Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności} + \text{Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych}] \cdot \text{liczba dni w okresie} / \text{Przychody ze sprzedaży}$	37	91	-59,3%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	$[\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe} + \text{Zobowiązania z tytułu umów z klientami}] \cdot \text{liczba dni w okresie} / \text{Koszt własny sprzedaży}$	175	284	-38,5%
Wskaźniki zadłużenia				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	28,2%	48,5%	-41,9%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	39,3%	94,2%	-58,3%
trwałość struktury finansowania	$[\text{Kapitał własny} + \text{Zobowiązania długoterminowe}] / \text{Wartość pasywów}$	87,1%	74,2%	17,4%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	(0,21)	0,25	-182,9%

*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 20,4% oraz 28,4%, co stanowi wzrost w stosunku do stanu na 30 czerwca 2023 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 2023 roku.

Grupa zanotowała spadek stanu zapasów przy jednoczesnym wypracowaniu porównywalnego poziomu przychodów ze sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem 2023 roku, co wpłynęło na obniżenie wartości wskaźnika cyklu zapasów. Wskaźniki cyklu należności i cyklu zobowiązań przyjęły również niższe wartości.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano znaczny spadek ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 28,2% w stosunku do 48,5% wykazanego na koniec pierwszego półrocza 2023 roku. Wskaźnik trwałości struktury finansowania uległ poprawie ze względu na przeprowadzone wykupy obligacji.

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 i Spółka, należą obligacje, kredyty, leasing oraz środki pieniężne, lokaty krótkoterminowe 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.

Dla udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie ustalonym w oparciu o warunki emisji obligacji. Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 roku oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022 roku. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023 roku, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w kolejnych miesiącach, stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania wynosi 5,75%, a dalsze decyzje Rady Polityki Pieniężnej w zakresie kształtowania stóp procentowych są niepewne. Na podstawie wskaźników WIBOR jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. W reakcji na wysoki poziom stóp procentowych zarząd Spółki podjął decyzję najpierw o skupie obligacji własnych na rynku regulowanym w celu ich sukcesywnego umorzenia, a następnie skorzystał z prawa do przedterminowego wykupu obligacji serii F oraz serii G na początku 2023 roku. W 4 kwartale 2023 roku została wyemitowana kolejna seria obligacji o wartości nominalnej 53 000 tys. PLN, po czym Emitent dokonał wcześniejszego wykupu serii H o wartości nominalnej 100 000 tys. PLN. W efekcie tych działań możliwe było ograniczenie zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji do poziomu 103 000 tys. PLN wartości nominalnej. Dobra sytuacja płynnościowa pozwoliła następnie w 1 kwartale 2024 roku przeprowadzić kolejny wykup obligacji serii I o wartości nominalnej 50 000 tys. PLN. Niskie zadłużenie oraz wysoki poziom środków pieniężnych w ocenie zarządu powinny ograniczyć negatywny wpływ potencjalnego wzrostu stóp procentowych przy jednoczesnym zapewnieniu finansowania realizowanych inwestycji.

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 ich komentarzem. Celem raportowania jest zaznajomienie zarządu z ogólną sytuacją finansową Grupy. Pracownicy działu finansowego analizują sytuację i kondycję finansową spółek Grupy, porównują osiągnięte wyniki z wielkościami planowanymi oraz badają wielkość odchyleń, a następnie ustalają możliwe do wykorzystania środki zaradcze.

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

Zdaniem zarządu Grupa ma wystarczającą ilość środków pieniężnych do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań. Minimalizacja ryzyka płynności w dłuższej perspektywie czasu realizowana jest poprzez dostępność kredytów bankowych. Na dzień 30 czerwca 2024 roku spółki Grupy dysponowały niewykorzystanymi środkami kredytowymi w wysokości 220 982 tys. PLN. W ocenie zarządu planowane wpływy ze sprzedaży mieszkań 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 Grupy są środki pieniężne na rachunkach bankowych i mieszkaniowych rachunkach powierniczych, jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, które reprezentują największą ekspozycję na ryzyko kredytowe. Spółki z Grupy rozliczają się ze swoimi klientami w głównej mierze na podstawie przedpłat. Akt notarialny przenoszący własność lokalu podpisany jest najczęściej w momencie, kiedy należność za dany lokal została uiszczona. Wobec powyższego ekspozycja na ryzyko kredytowe należności z tytułu dostaw i usług jest znikoma. Ryzyko kredytowe powstaje w przypadku środków pieniężnych oraz depozytów w bankach i instytucjach finansowych, a także w odniesieniu do klientów Grupy w postaci nierozliczonych należności (ryzyko niewypłacalności). Grupa posiada procedury pozwalające ocenić wiarygodność kredytową klientów. Grupa nie identyfikuje znaczącej koncentracji ryzyka. W przypadku instytucji finansowych i banków Grupa korzysta z usług renomowanych jednostek.

Ryzyko zmiany cen

Grupa Lokum Deweloper monitoruje ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2024 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 dla deweloperów i klientów 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.

Eksperti oraz analitycy z branży budowlanej spodziewają się znacznego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny w związku z Krajowym Planem Odbudowy oraz Funduszem Spójności. Na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd nie jest w stanie oszacować wpływu odblokowania środków z KPO na dalsze funkcjonowanie Grupy Kapitałowej oraz na wyniki osiągnięte w przyszłości.

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

Warunki atmosferyczne

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

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

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 mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji, a ewentualne dodatkowe zobowiązania podatkowe powstałe w ocenie takich organów kontrolnych muszą być uregulowane wraz z odsetkami. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności potęgowanych niejednoznaczными pojęciami i nieostryimi definicjami. Elementy te prowadzą w praktyce do daleko idących trudności w stosowaniu regulacji prawa podatkowego, w szczególności niejednokrotnie braku możliwości uzyskania zarówno ze strony organów podatkowych, jak i doradców podatkowych jednoznacznych zaleceń co do sposobu postępowania, który dałby pewność co do poprawności dokonywanych rozliczeń podatkowych. Często występujące różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacząco wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym poziom niepewności co do dokonywanych rozliczeń podatkowych są obowiązujące od 15 lipca 2016 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 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 za rok 2018, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. 30 września 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 3 622 tys. PLN.

W dniu 19 października 2023 roku Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 5 października 2023 roku w sprawie umorzenia postępowania podatkowego za rok 2019, w której organ podatkowy uznał postępowanie za bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna po upływie 14 dni od dnia jej doręczenia. Na dzień 31 grudnia 2023 roku, w związku z umorzeniem postępowania, Spółka dokonała rozwiązania całości odpisu aktualizującego w kwocie 8 396 tys. PLN.

Szczegółowy opis zakończonych w 2023 roku kontroli został przedstawiony w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2023.

Wojna w Ukrainie

Trwająca już ponad 2 lata wojna w Ukrainie miała wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Branża deweloperska doświadczyła zarówno znacznego wzrostu kosztów działalności, jak i częstych niedoborów wykwalifikowanych pracowników. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja.

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

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.

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z możliwym wzrostem inflacji i przewidywanym spowolnieniem wzrostu gospodarczego 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 oraz nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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

Wysokie 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 przeszłe odczyty inflacji, znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez banki powodowała, iż siła nabywcza oszczędności zmniejszyła się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Inwestycje w nieruchomości były i wciąż uznawane są za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją w długim okresie. Dwucyfrowa inflacja konsumencka utrzymywała się przez 18 miesięcy, zaś przez 30 miesięcy wynosiła 5% lub więcej. Przewidywania ekonomistów mówią o ryzyku znacznego wzrostu wysokiej inflacji w drugiej połowie 2024 roku z uwagi na wygasanie tarcz antyinflacyjnych.

Rada Polityki Pieniężnej w lipcu 2023 oficjalnie zakończyła cykl podwyżek stóp procentowych, które pozostawały na niezmiennym poziomie od września 2022. Po dwóch obniżkach stóp procentowych we wrześniu i październiku 2023, odpowiednio o 75 i 25 punktów bazowych oraz utrzymaniu poziomu stóp w kolejnych miesiącach, stopa referencyjna na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania wynosi 5,75%. Stopy procentowe NBP mają bezpośrednie przełożenie na wysokość stawek WIBOR 3M i 6M. 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 obecny poziom w ocenie zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji to 53 000 tys. 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. Koszty kredytów hipotecznych w ostatnich miesiącach systematycznie spadały z uwagi na obniżki stóp procentowych NBP, jednakże dalej pozostają na wysokim poziomie, przez co są mniej dostępne dla klientów. Zgodnie z zapowiedziami Rady Polityki Pieniężnej oraz analizami ekspertów obecny poziom stóp procentowych może zostać utrzymany nawet do drugiej połowy 2025 roku. 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 zmiany wysokości stóp procentowych, 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 2023 roku wzrosła ilość zapytań dotyczących zakupu mieszkań, co potwierdzają także wyniki sprzedaży. Z uwagi na duże zainteresowanie tym programem przewidziane ustawowe limity dopłat na lata 2023 i 2024 zostały wyczerpane. Zapowiadany przez rząd program "Mieszkanie na start" mający zastąpić wsparcie nabywców mieszkań w postaci "Bezpiecznego kredytu 2%" jest obecnie przedmiotem sporów koalicji rządzącej, a kształt jego ulega częstym zmianom. Nowy program pomocowy stoi jednak pod znakiem zapytania i nie można też wykluczyć rezygnacji z niego. Zarząd nie jest w stanie oszacować, jak powyższe zmiany wpłyną na poziom sprzedaży i wyniki w przyszłości.

Wojna w Ukrainie

Na dzień zatwierdzenia do publikacji sprawozdania finansowego Ukraina broni swojego terytorium, a przebieg konfliktu nie zapowiada rychłego przełomu. Potencjalna eskalacja wojny na Ukrainie może w przyszłości rzutować na wyniki osiągnięte przez Grupę Kapitałową Lokum Deweloper. Zaostrzenie konfliktu może negatywnie oddziaływać na sprzedaż mieszkań, wzrost inflacji, niedobór surowców i materiałów, kryzys energetyczny, brak pracowników oraz deprecjację PLN wobec USD i EUR jako waluty państwa ościennego. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA – Rosja.



Ryzyko wzrostu kosztów materiałów budowlanych i kosztów pracy w związku z odblokowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy
Eksperti oraz analitycy z branży budowlanej spodziewają się znacznego wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny w związku z zapowiadaniem przez Komisję Europejską odblokowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy oraz Funduszu Spójności. Kwota 137 mld EUR ma zostać w najbliższych latach przeznaczona głównie na inwestycje infrastrukturalne.

W latach 2025-2026 Polskę czeka kumulacja inwestycji infrastrukturalnych, gdy w pełnym wymiarze zostaną uruchomione projekty z dofinansowaniem z KPO angażujące firmy budowlane, co w efekcie może przełożyć się na znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Eksperti wskazują również, że ożywienia można się spodziewać także w inwestycjach prywatnych związanych z budową mieszkań, domów, magazynów, obiektów komercyjnych czy przemysłowych, co dodatkowo spiętrzy ilość rozpoczynanych inwestycji. Branża budowlana już teraz zmagą się z brakiem wykwalifikowanych pracowników, rozpoczęcie wielu inwestycji w krótkim czasie może doprowadzić do jeszcze większych niedoborów kadrowych w firmach z branży budowlanej, co w konsekwencji może spowodować dalszy wzrost kosztów pracy. Do efektywnego i szybkiego wykorzystania środków z KPO konieczne będzie znaczne skrócenie i uproszczenie procedur, o co apelują do rządu przedsiębiorcy oraz eksperti z branży budowlanej. Na dzień zatwierdzenia do publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd nie jest w stanie oszacować wpływu odblokowania środków z KPO na dalsze funkcjonowanie Grupy Kapitałowej oraz na wyniki osiągnięte w przyszłości.

Inne czynniki

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, odmowę przez bank udzielenia kredytu lub też chcąc przeczekać okres drogiej kredyty hipotecznych. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wystąpiła w skali nieistotnej zarówno dla wyników obecnych jak i przyszłych okresów.

28 maja 2024 roku weszła w życie nowa dyrektywa budynkowa, która ma promować poprawę charakterystyki energetycznej budynków i zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych z budynków w celu osiągnięcia bezemisyjnych zasobów budowlanych do 2050 roku. Terminy wejścia w życie nowych przepisów są rozłożone w czasie od 2026 do 2033 roku. Dyrektywa budynkowa ma kluczowe znaczenie dla osiągnięcia celów klimatycznych, a jej wprowadzenie wpłynie niewątpliwie na branżę deweloperską. Deweloperzy będą musieli spełniać bardziej rygorystyczne normy energetyczne, co może wiązać się z koniecznością stosowania nowych technologii i materiałów budowlanych. Zmiany te oznaczają konieczność większych inwestycji już na etapie projektowania oraz budowy. Koszty związane z wdrożeniem nowych standardów mogą być wysokie, ale na dzień dzisiejszy są trudne do oszacowania.

1 sierpnia 2024 roku weszły w życie zmiany dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki, określające między innymi: minimalną powierzchnię lokalu użytkowego, odległość usytuowania budynków, miejsc rekreacyjnych i placów zabaw oraz udogodnienia w budynkach mieszkalnych. Nowe regulacje mają na celu poprawienie komfortu życia mieszkańców oraz użytkowników budynków. Może to spowodować wzrost kosztów po stronie deweloperów, w związku z koniecznością planowania przyszłych inwestycji zgodnie z nowymi wytycznymi, a niezastosowanie się do nowych norm może skutkować odmową wydania pozwolenia na budowę.

Spółka na bieżąco monitoruje swój udział w rynku deweloperskim. Wśród podstawowych wskaźników jest liczba sprzedanych lokali oraz liczba lokali będąca w realizacji. Głównym długoterminowym celem strategii Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest ciągle zwiększanie udziału w rynku deweloperskim, mierzone poprzez udział zawartych umów sprzedaży lokali w rynku pierwotnym na obszarach, na których Grupa prowadzi działalność przy nie pogorszonej rentowności sprzedaży.

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 wysokich 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.

Strategia znajduje się na stronie internetowej Spółki: <https://inwestor.lokum-deweloper.pl/pl/strategia/>



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 2024 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 2024 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 tys. 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%
Kuźniar Fundacja Rodzinna	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 2023 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
zarząd					
Bartosz Kuźniar	2 956 597		2 956 597		
<i>bezpośrednio</i>				(2 956 597)	
<i>pośrednio Kuźniar Fundacja Rodzinna*</i>	2 956 597		2 956 597	2 956 597	
Tomasz Dotkuś	4 000		4 000		
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>	84 690		84 690		
<i>pośrednio Nasze Pasaże S.A.</i>	12 760 000		12 760 000		

*W wyniku zawarcia umowy darowizny w dniu 2 lipca 2024 roku pomiędzy akcjonariuszem Bartoszem Kuźniarem a Kuźniar Fundacja Rodzinna, fundacja stała się akcjonariuszem Emitenta. Bartosz Kuźniar jako prezes zarządu i fundator fundacji obecnie posiada akcje Emitenta wyłącznie w sposób pośredni.

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 Spółek Handlowych i Ustawy o Ofercie Publicznej oraz postanowienia statutu Spółki przyznające szczególne uprawnienia mniejszościowym akcjonariuszom.



4.5. Ograniczenia praw z akcji

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu Spółki mają osoby będące akcjonariuszami Spółki w tzw. dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tj. na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia. 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 2024 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 26 czerwca 2024 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 01.01.2023–31.12.2023,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2023–31.12.2023,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2023–31.12.2023,
- przeznaczenia części zysku za rok 2023 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 01.01.2023–31.12.2023,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2023–31.12.2023,
- zatwierdzenia i przeznaczenia wyniku z lat ubiegłych.

W dniu 26 czerwca 2024 roku zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 10/06/2024 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2023 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą nr 10/06/2024, zwyczajne walne zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za rok 2023 w łącznej kwocie 43 200 tys. PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadała kwota 2,40 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień dywidendy datę 15 sierpnia 2024 roku oraz dzień wypłaty dywidendy - 22 sierpnia 2024 roku. Pozostała część zysku netto, wypracowanego przez Spółkę w 2023 roku w kwocie 125 529 tys. PLN została przeznaczona na kapitał rezerwowy Spółki z przeznaczeniem na wypłatę zaliczki na dywidendę lub dywidendy na rzecz akcjonariuszy.

4.10. Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 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 wygasły z dniem odbycia zwyczajnego walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2023 (art. 369 § 4 Kodeksu spółek handlowych).

W dniu 14 czerwca 2024 roku rada nadzorcza Lokum Deweloper S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania członków zarządu na nową 3-letnią kadencję i powierzenia funkcji prezesa zarządu panu Bartoszowi Kuźnarowi i wiceprezesa zarządu ds. finansowych panu Tomaszowi Dotkusiowi.

4.11. Rada nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 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 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 2024 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 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 okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których wartość jednostkowa lub łączna przekracza 10% kapitałów własnych Spółki.

5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

5.4. Inne istotne wydarzenia

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

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2024 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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 2024 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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 17 września 2024 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
17 września 2024 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
17 września 2024 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	