



Sprawozdanie zarządu Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper  
za okres 01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.

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

WROCŁAW, 06.09.2022



## Spis treści

<b>1. Charakterystyka Lokum Deweloper S.A. i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper.....</b>	<b>2</b>
1.1. Informacje ogólne.....	2
1.2. Przedmiot działalności.....	2
1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe .....	3
1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej .....	3
1.3.2. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper .....	6
1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	7
1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne .....	7
1.6. Struktura sprzedaży jednostki dominującej .....	8
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 .....	13
<b>2. Sytuacja finansowa Lokum Deweloper S.A. i Grupy Lokum Deweloper .....</b>	<b>14</b>
2.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w półrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym .....	14
2.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym .....	16
2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów .....	17
2.4. Opis wykorzystania przez Emitenta wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności .....	18
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
<b>3. Czynniki ryzyka i perspektywy rozwoju .....</b>	<b>25</b>
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 wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	30
<b>4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A. ....</b>	<b>33</b>
4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent.....	33
4.2. Kapitał zakładowy .....	33
4.3. Akcjonariat .....	34
4.4. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	34
4.5. Ograniczenia praw z akcji .....	34
4.6. Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.....	35
4.7. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji .....	35
4.8. Zmiana Statutu Spółki.....	35
4.9. Walne Zgromadzenie Spółki.....	35
4.10. Zarząd .....	36
4.11. Rada nadzorcza .....	36
4.12. Komitet Audytu.....	37
<b>5. Pozostałe informacje .....</b>	<b>38</b>
5.1. Stanowisko zarządu dotyczące możliwości zrealizowania wcześniej opublikowanych prognoz w świetle wyników zaprezentowanych w śródrocznym sprawozdaniu .....	38
5.2. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	38
5.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	38
5.4. Inne istotne wydarzenia .....	38
5.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego .....	39
<b>6. Zatwierdzenie do publikacji .....</b>	<b>40</b>



## 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 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku (obejmujące sprawozdanie z działalności Lokum Deweloper S.A.) opublikowanym w dniu 23 marca 2022 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 i sprzedaży nieruchomości lokalowych we Wrocławiu i Krakowie.

Inwestycje realizowane są w jednostkach zależnych.

Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Grupa koncentruje swoją działalność na rynku wrocławskim i krakowskim. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą 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 należącej 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 rokrocznemu zatrzymywaniu generowanych zysków, dokonanej emisji akcji, jak i kapitału dłużnego w formie kredytów bankowych i obligacji oraz z wpłat klientów.

## 1.3. Powiązania organizacyjne i kapitałowe

### 1.3.1. Struktura Grupy Kapitałowej

Właścicielem 70,89 % akcji Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu, której większościowym akcjonariuszem jest spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.



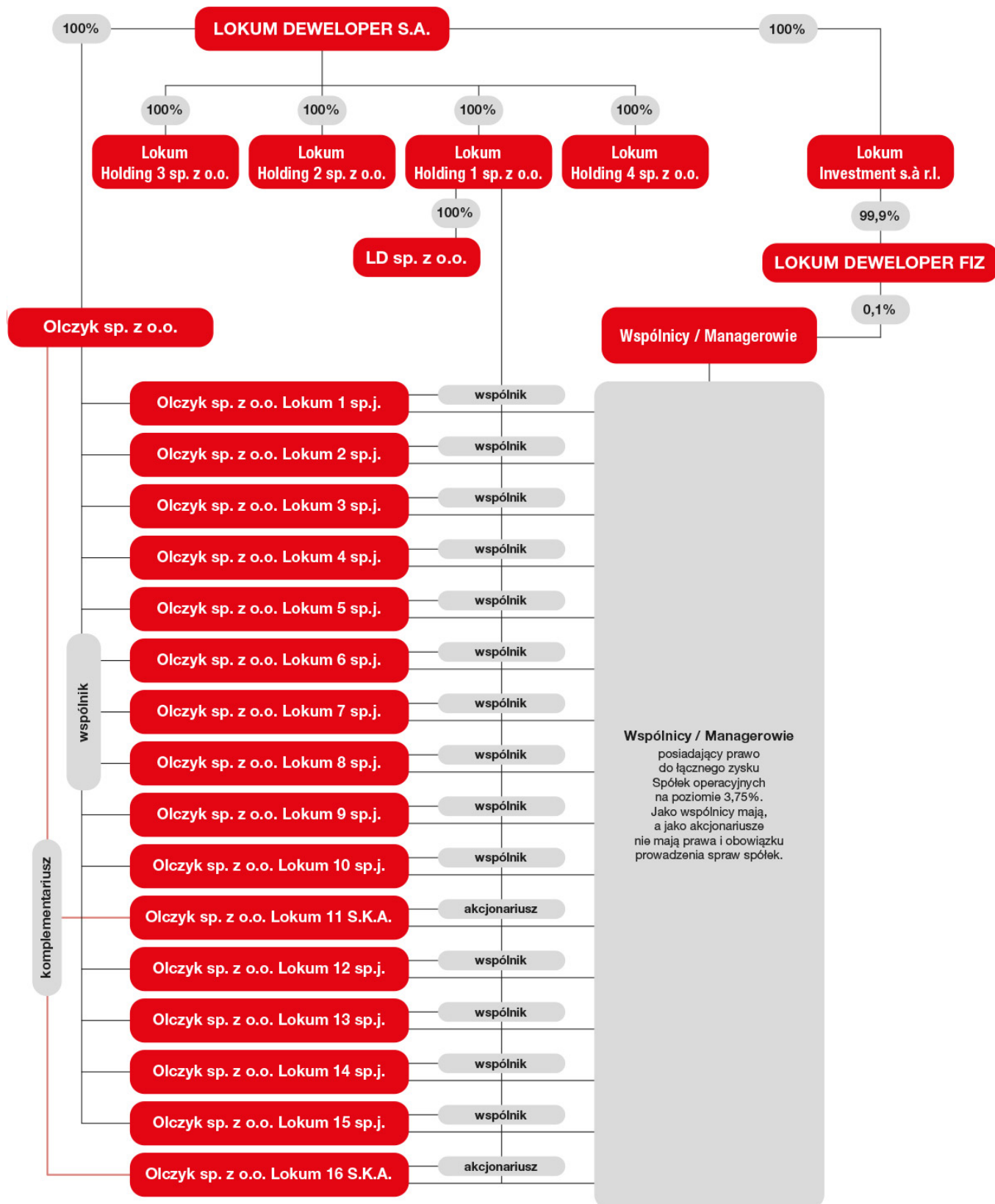
Właścicielem 12,22 % akcji Lokum Deweloper S.A. na dzień 30 czerwca 2022 roku była spółka Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu. Wszystkie udziały Halit s.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu należą do Pana Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki. Po dniu bilansowym, w związku z realizacją Programu Motywacyjnego w Spółce, znaczącym akcjonariuszem stał się prezes zarządu – Bartosz Kuźniar, natomiast spółka Halit s.à r.l. nie posiada już bezpośrednio akcji Spółki. Szczegółowy opis Programu Motywacyjnego zawarto w nocie 1.3.2 niniejszego sprawozdania zarządu. Strukturę akcjonariatu Lokum Deweloper S.A. na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania opisano w nocie 4.3 sprawozdania zarządu.

W skład Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2022 roku wchodziła jednostka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

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



Szczegółowe powiązania między spółkami z Grupy Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2022 roku przedstawiono na poniższym schemacie.





Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
  - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
  - Lokum Holding 4 (spółka zależna, udziałowiec spółki Lokum Investment),
  - Lokum Holding 2 (spółka zależna),
  - Lokum Holding 3 (spółka zależna),
  - Lokum Investment (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna spółki Lokum Deweloper S.A. i Lokum Holding 4, posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ),
  - LD (spółka zależna spółki Lokum Holding 1),
  - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 11, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16;
- d) LOKUM DEWELOPER FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Investment).

Spółka i Grupa Kapitałowa w pierwszym półroczu 2022 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 20 stycznia 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 1, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednego nowego udziału z kwoty 7 100,00 PLN do kwoty 7 150,00 PLN oraz o zmianie umowy spółki w tym zakresie. Nowo utworzony udział został objęty przez spółkę za cenę emisyjną wynoszącą 17 032 895,00 PLN.

W dniu 27 kwietnia 2022 roku została zawarta pomiędzy Lokum Investment a Bartoszem Kuźniarem („Manager”) umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ. Bartosz Kuźniar zbył na rzecz Lokum Investment dwa certyfikaty inwestycyjne serii B1A. W wyniku przeprowadzonej transakcji Manager utracił prawo do otrzymywania wypłat przychodów ze zbycia lokat wchodzących w skład portfela inwestycyjnego LOKUM DEWELOPER FIZ.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka Olczyk, Bartosz Kuźniar, 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 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólnika Bartosza Kuźniara.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Lokum 11 i Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Bartosza Kuźniara na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka Lokum Holding 4 zawarła ze Spółką umowę sprzedaży 49 130 udziałów spółki Lokum Investment. W konsekwencji niniejszej transakcji Lokum Deweloper S.A. stała się jedynym wspólnikiem Lokum Investment.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 5 lipca 2022 roku dotychczasowy znaczący akcjonariusz Spółki tj. spółka Halit S.a`r.l. zawarł ze Spółką umowę darowizny („Umowa darowizny”) 2 200 000 akcji („Akcje”) Lokum Deweloper S.A. Umowa darowizny została zawarta w celu realizacji nierozwadniającego programu motywacyjnego Emitenta („Program Motywacyjny”). Akcje w ramach darowizny zostały przeniesione na Spółkę nieodpłatnie.



W dniu 5 lipca 2022 roku Spółka, w celu realizacji nierozwadniającego Programu Motywacyjnego zawarła Umowę o uczestnictwo z prezesem zarządu Bartoszem Kuźniarem. W ramach Umowy o uczestnictwo prezesowi zarządu Bartoszowi Kuźniarowi zostało odpłatnie wydane 2 200 000 Akcji Spółki, na warunkach określonych w Umowie o uczestnictwo i w oparciu o przyjęty Regulamin Programu Motywacyjnego.

W dniu 29 lipca 2022 roku doszło do uzgodnienia i podpisania planu połączenia Spółki oraz spółki z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w której Emitent posiada 100% udziałów tj. spółki Lokum Investment ("Spółka Przejmowana"). Transgraniczne połączenie nastąpi poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą - w drodze przejścia przez Emitenta spółki Lokum Investment w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu Spółek Handlowych ("KSH") oraz art. 1020-3 luksemburskiej ustawy z dnia 10 sierpnia 1915 roku o spółkach handlowych ("Ustawy o spółkach handlowych"). Na skutek połączenia Spółka Przejmowana zostanie rozwiązana, a Emitent jako Spółka Przejmująca, wstąpi z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki Spółki Przejmowanej. Z uwagi na fakt, że Emitent jest jedynym wspólnikiem Lokum Investment możliwe jest przeprowadzenie połączenia w trybie uproszczonym, w tym na podstawie art. 516<sup>15</sup> § 1 i 2 w zw. z art. 516<sup>6</sup> § 1 KSH oraz art. 1023-1 w zw. z art. 1023-3 Ustawy o spółkach handlowych, a plan połączenia nie wymaga badania przez biegłego rewidenta. Ze względu na brak podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta oraz fakt, że połączenie nie powoduje powstania nowych okoliczności wymagających ujawnienia w Statucie Spółki, nie przewiduje się w związku z połączeniem zmiany Statutu Spółki.

#### 1.4. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Emitent w okresie objętym sprawozdaniem nie posiadał oddziałów.

#### 1.5. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

W dniu 5 stycznia 2022 roku Lokum 1 zawarła umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Sobótce przy ul. Dworcowej, AM-18, obręb Sobótka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, o łącznej powierzchni 1,1004 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 175 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 445 250,00 PLN.

W dniu 25 lutego 2022 roku Lokum 3 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) umowę sprzedaży, na podstawie której to umowy LOKUM DEWELOPER FIZ nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Iln Siny Awicenny, obręb Muchobór Wielki, o łącznej powierzchni 4,4659 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 31 820 000,00 PLN netto plus należny podatek VAT tj. 39 138 600,00 PLN brutto.

W dniu 25 lutego 2022 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwoma spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (Sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej i na podobnych warunkach trzy przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością położonego budynku (Umowy Przedwstępne) zlokalizowanych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni 34,8934 ha. Strony Umów Przedwstępnych ustaliły, że łączna cena sprzedaży za nieruchomości wyniesie 45 000 000,00 PLN netto. Zawarcie umów sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 marca 2024 roku. W zakresie jednej z Umów Przedwstępnych Kupujący zobowiązany był do uiszczenia na rzecz Sprzedających zadatku w wysokości 7 000 000,00 PLN, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Lokum 1 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Sobótce przy ul. Dworcowej, AM-18, obręb Sobótka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, o łącznej powierzchni 1,1004 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 490 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 832 700,00 PLN. Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Gmina Sobótka nie skorzysta z prawa pierwokupu.





## 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 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)		od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	
	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem	Wartość [w tys. PLN]	Udział w sprzedaży ogółem
Usługi związane z procesem inwestycyjnym	3 815	26,14%	3 636	32,39%
Usługi księgowe, prawne i administracyjne	3 170	21,72%	2 638	23,50%
Usługi wsparcia sprzedaży i obsługi posprzedażowej	2 957	20,26%	3 048	27,16%
Usługi marketingowe	1 612	11,04%	1 831	16,31%
Wykonanie, przygotowanie i komercjalizacja inwestycji	2 991	20,49%		
<b>Razem</b>	<b>14 545</b>	<b>99,65%</b>	<b>11 153</b>	<b>99,37%</b>
<b>Ogółem przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 596</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 224</b>	<b>100,00%</b>

## 1.7. Struktura sprzedaży Grupy i rozpoznanie w wyniku

Głównym źródłem przychodów Grupy w pierwszym półroczu 2022 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 jednorodzinnej położonego z dala od centrum. Pewną część odbiorców stanowią także osoby w wieku emerytalnym, którym sytuacja finansowa pozwala na poprawę warunków mieszkaniowych i korzystanie z bogatej i nowoczesnej infrastruktury osiedli budowanych przez Grupę. Wśród klientów są również osoby kupujące mieszkania w celach inwestycyjnych.

Wynik finansowy Grupy w pierwszym półroczu 2022 roku pochodzi przede wszystkim z inwestycji zrealizowanych w zeszłym roku: Lokum Salsa I i II, Lokum Vista IIa i IIb, Lokum Siesta II, Lokum Monte IIa, a także z Lokum Monte IIb – inwestycji zakończonej w I półroczu br., oraz Lokum Vena II.

Łącznie w okresie pierwszych 6 miesięcy 2022 roku rozpoznano w wyniku 91 lokali.

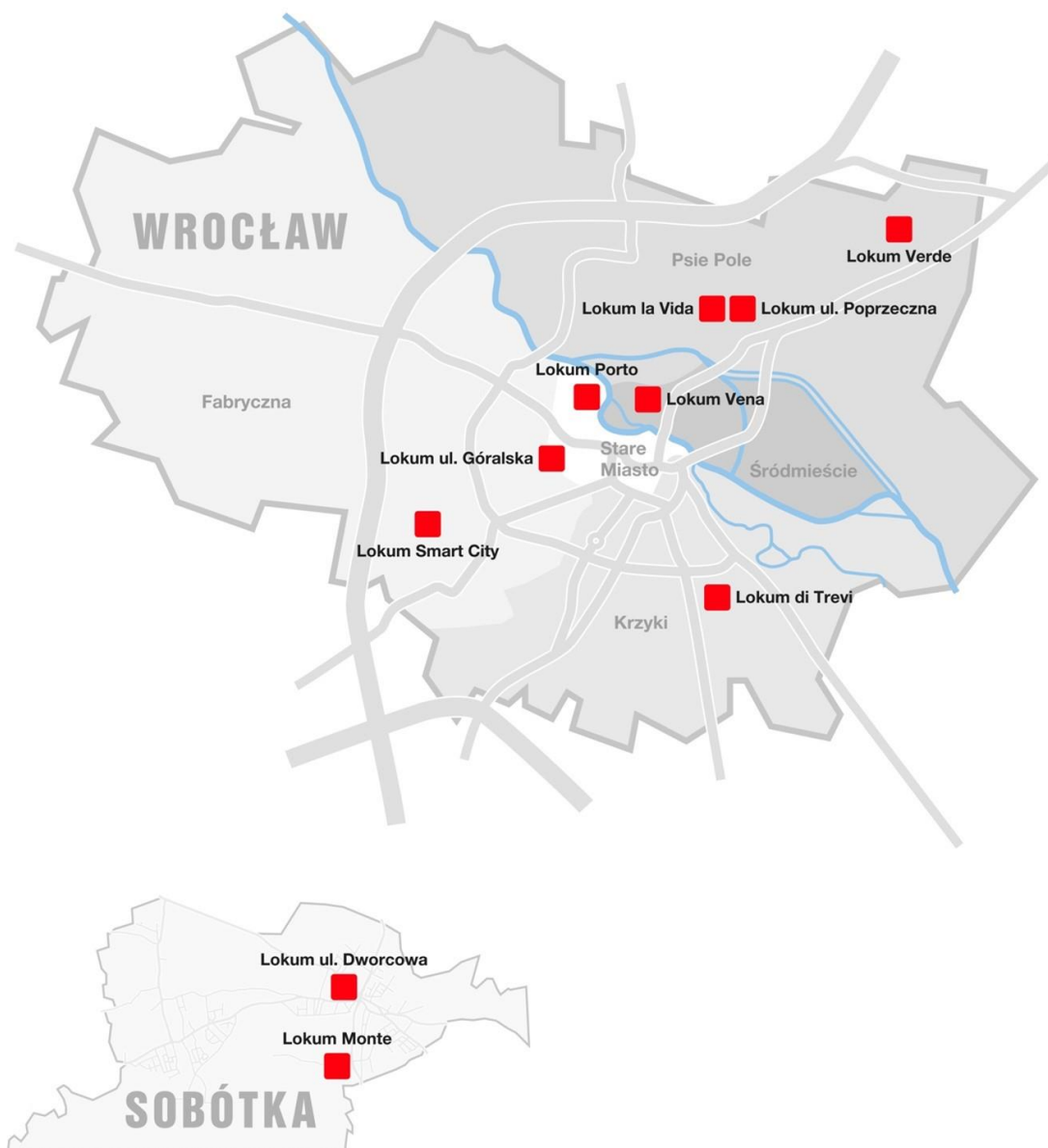
Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2022	
Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte IIa	20
Lokum Salsa I	20
Lokum Salsa II	19
Lokum Monte IIb	14
Lokum Siesta II	7
Lokum Vena II	7

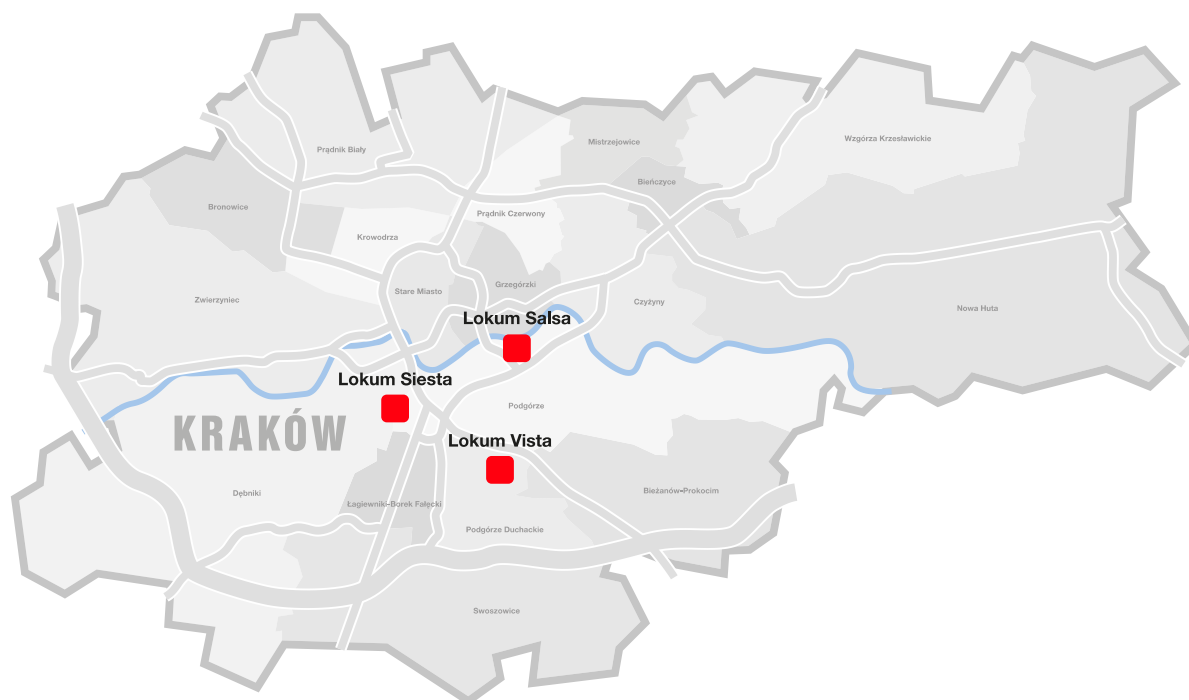


**Lokale rozpoznane w wyniku I półrocza 2022**

Lokum Vista IIa	3
Lokum Vista IIb	1
<b>Razem</b>	<b>91</b>

Poniżej przedstawiono mapy z zaznaczonymi lokalizacjami inwestycji, z których pochodzi wynik I półrocza 2022, oraz które są obecnie w ofercie i w przygotowaniu przez Grupę.





Sprzedaż mieszkań (lokale objęte umowami deweloperskimi i przedwstępными) w I półroczu 2022 roku objęła inwestycje w trzech lokalizacjach we Wrocławiu - Lokum Porto, Lokum Verde, Lokum Vena, oraz w podwrocławskiej Sobótce – Lokum Monte, a także w trzech lokalizacjach w Krakowie - Lokum Siesta, Lokum Vista i Lokum Salsa. Odnotowany wynik obejmuje 177 lokali, co należy rozumieć jako zawarte i nierozwiązane umowy przedwstępne i deweloperskie. Dodatkowo wg stanu na 30 czerwca 2022 roku Spółki z Grupy miały zawarte 73 umowy rezerwacyjne, oczekujące na przekształcenie w umowy przedwstępne lub deweloperskie.

**Sprzedaż lokali w I półroczu 2022**

Inwestycja	Liczba lokali
Lokum Monte I	6
Lokum Monte IIa	4
Lokum Monte IIb	8
Lokum Vena I	1
Lokum Vena II	7
Lokum Verde I	14
Lokum Verde II	9
Lokum Verde III	1
Lokum Porto I	18
Lokum Porto II	22
Lokum Porto IV	8
Lokum Porto V	12
Lokum Siesta II	3
Lokum Vista IIIa	27
Lokum Vista IIIb	18



Sprzedaż lokali w I półroczu 2022	
Lokum Salsa I	7
Lokum Salsa II	9
Lokum Salsa III	3
<b>Razem</b>	<b>177</b>

## 1.8. Inwestycje zakończone, realizowane i planowane

W I półroczu 2022 roku Grupa Kapitałowa zrealizowała w podwrocławskiej Sobótce inwestycję Lokum Monte IIb. Spośród 28 mieszkań 14 zostało rozpoznanych w wyniku.

Inwestycje zrealizowane w I półroczu 2022	Liczba lokali
Lokum Monte IIb	28
<b>Razem</b>	<b>28</b>

W pierwszych 6 miesiący 2022 roku Grupa rozpoczęła realizację inwestycji Lokum Vista IIIb w Krakowie.

Inwestycje rozpoczęte w I półroczu 2022	Liczba lokali	Planowany termin zakończenia realizacji
Lokum Vista IIIb	133	2023 rok
<b>Razem</b>	<b>133</b>	

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa realizowała we Wrocławiu i okolicach 1 339 lokali i prowadziła prace przygotowawcze oraz planistyczne dla 13 609 lokali w kolejnych etapach osiedla Lokum Porto oraz w inwestycjach: Lokum la Vida, Lokum Smart City oraz przy ul. Góralskiej i Poprzecznej, a także przy ul. Dworcowej (w Sobótce).

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ		
	2022		2023
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	2024+
Lokum di Trevi XI, XII			598
Lokum Vena I, II	18		
Lokum Monte I		68	
Lokum Monte IIa	51		
Lokum Monte IIb	28		
Lokum Porto I		166	
Lokum Port II		224	
Lokum Porto III		72	
Lokum Porto IV			141
Lokum Porto V			199
Lokum Porto VI i VII			323
Lokum Verde I		107	
Lokum Verde II		139	
Lokum Verde III			214



INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ		
	2022		2023
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Lokum Ia Vida			330
Lokum ul. Góralska			2 700
Lokum ul. Poprzeczna			8 000
Lokum Smart City			1 585
Lokum ul. Dworcowa			64
Lokale usługowe	17		9
<b>Razem</b>	<b>114</b>	<b>776</b>	<b>563</b>
<b>Razem</b>	<b>890</b>		<b>563</b>
<b>Razem</b>	<b>114</b>	<b>1 339</b>	<b>13 609</b>

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper realizowała w Krakowie 316 lokali i prowadziła prace przygotowawcze dla 431 lokali w kolejnych etapach inwestycji Lokum Siesta i Lokum Vista.

INWESTYCJE	POTENCJAŁ ROZPOZNAŃ		
	2022		2023
	Lokale zrealizowane	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Lokum Vista I	3		
Lokum Vista II	5		
Lokum Vista IIIa		121	
Lokum Vista IIIb			131
Lokum Vista IV			244
Lokum Siesta II	17		
Lokum Siesta III			84
Lokum Siesta IV			100
Lokum Salsa I	55		
Lokum Salsa II	116		
Lokum Salsa III		60	
Lokale usługowe	2	2	3
<b>Razem</b>	<b>198</b>	<b>183</b>	<b>431</b>
<b>Razem</b>	<b>381</b>		<b>431</b>
<b>Razem</b>	<b>198</b>	<b>316</b>	<b>431</b>

Powyższa tabela przedstawia szacowaną liczbę lokali w przygotowaniu.



Grupa posiada obecnie w realizacji 1 655 lokali i prowadzi prace przygotowawcze oraz planistyczne dla kolejnych 14 040 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni 83,5 ha zakontraktowany w cenie 395,4 mln PLN.

	Lokale w realizacji	Lokale w przygotowaniu
Wrocław	1 339 lokali; 7,1 ha; 29,4 mln PLN	13 609 lokali; 72,1 ha; 321,6 mln PLN
Kraków	316 lokali; 1,4 ha; 15,9 mln PLN	431 lokali; 2,9 ha; 28,5 mln PLN
<b>Razem</b>	<b>1 655 lokali; 8,5 ha; 45,3 mln PLN</b>	<b>14 040 lokali; 75 ha; 350,1 mln PLN</b>
<b>Razem</b>	<b>15 695 lokali; 83,5 ha; 395,4 mln PLN (25,2 tys. PLN/lokal)</b>	

Oferta Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper na dzień 30 czerwca 2022 obejmowała 724 lokale we Wrocławiu i Krakowie.

Oferta na dzień 30 czerwca 2022 roku	Liczba lokali
Lokale w inwestycjach zakończonych	108
Lokale w inwestycjach w realizacji	616
<b>Razem</b>	<b>724</b>

## 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]	30.06.2022 (dane niebadane)	Udział	31.12.2021	Udział	Zmiana
<b>AKTYWA</b>					
<b>1. Aktywa trwałe</b>	<b>589 912</b>	<b>98%</b>	<b>533 058</b>	<b>98%</b>	<b>10,7%</b>
Wartości niematerialne	122	< 1%	224	< 1%	-45,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	13 274	2%	12 989	2%	2,2%
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	291 523	49%	274 171	50%	6,3%
Obligacje (od jednostek powiązanych)			17 001	3%	-100,0%
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	281 052	47%	227 242	42%	23,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 941	< 1%	1 431	< 1%	175,4%
<b>2. Aktywa obrotowe</b>	<b>10 120</b>	<b>2%</b>	<b>11 552</b>	<b>2%</b>	<b>-12,4%</b>
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	55	< 1%			
Należności z tytułu dostaw i usług	4 853	< 1%	7 424	1%	-34,6%
Pozostałe należności	3 440	< 1%	1 026	< 1%	235,3%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	1 772	< 1%	3 102	< 1%	-42,9%
<b>Aktywa razem</b>	<b>600 032</b>	<b>100%</b>	<b>544 610</b>	<b>100%</b>	<b>10,2%</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>1. Kapitał własny</b>	<b>221 626</b>	<b>37%</b>	<b>258 014</b>	<b>47%</b>	<b>-14,1%</b>
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Kapitał zapasowy	224 714	37%	206 748	38%	8,7%
Zysk/strata netto	(6 688)	< 1%	47 666	9%	-114,0%
<b>2. Zobowiązania</b>	<b>378 406</b>	<b>63%</b>	<b>286 596</b>	<b>53%</b>	<b>32,0%</b>
Zobowiązania długoterminowe	249 030	42%	264 134	48%	-5,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	129 376	22%	22 462	4%	476,0%
<b>Pasywa razem</b>	<b>600 032</b>	<b>100%</b>	<b>544 610</b>	<b>100%</b>	<b>10,2%</b>

W okresie sprawozdawczym suma bilansowa wzrosła o 10,2%, co jest głównie spowodowane wzrostem zobowiązań z tyt. pożyczek wewnątrzgrupowych. Jednym z zadań Lokum Deweloper S.A. jest gromadzenie nadwyżek środków pieniężnych wypracowanych w ramach Grupy Kapitałowej i następnie przeznaczenie ich w miarę zapotrzebowania na realizację bieżących projektów oraz zakupy działek pod nowe projekty. Występująca w Spółce struktura aktywów wynika ze specyfiki działalności holdingowej. Aktywa trwałe, na które składają się przede wszystkim inwestycje w jednostkach powiązanych (49% aktywów ogółem) oraz udzielone pożyczki (47% aktywów ogółem) stanowią 96% 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 wysoki udział kapitału stałego – kapitał własny wraz ze zobowiązaniami długoterminowymi stanowią 79% sumy bilansowej. Spadek kapitałów własnych wynika z przeznaczenia do wypłaty większej części zysku za 2021 rok oraz z osiągnięcia niższego wyniku finansowego w okresie. W okresie sprawozdawczym nastąpił również wzrost zobowiązań krótkoterminowych,



co wynika głównie z wykazania obligacji serii F w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych oraz z pojawienia się zobowiązania z tytułu dywidendy za 2021 rok.

Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	14 596	11 224	30,0%
Koszt własny sprzedaży	13 727	10 495	30,8%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>869</b>	<b>729</b>	<b>19,2%</b>
Koszty ogólnego zarządu	928	1 032	-10,1%
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>(59)</b>	<b>(303)</b>	
Pozostałe przychody operacyjne	127	6	2016,7%
Pozostałe koszty operacyjne	18	98	-81,6%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>50</b>	<b>(395)</b>	
Przychody finansowe	17 405	52 819	-67,0%
Koszty finansowe	17 541	5 419	223,7%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(7 359)	(96)	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(7 445)</b>	<b>46 909</b>	<b>-115,9%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(6 688)</b>	<b>46 901</b>	<b>-114,3%</b>

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, wykonuje usługi wsparcia sprzedaży i marketingowe, zapewnia usługę kancelaryjno-sekretaryjną, usługi doradztwa prawnego, księgowe oraz najem powierzchni biurowej na rzecz pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej. Wszelkie transakcje w tym zakresie dokonywane są na warunkach rynkowych, a ich ceny wynikają z rzeczywście poniesionych kosztów. Wysoki poziom przychodów oraz kosztów finansowych wynika z funkcji holdingowej, jaką pełni Spółka. Na przychody finansowe w głównej mierze składają się przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy Kapitałowej oraz przychody z tytułu dywidend od Lokum Holding 1. Na koszty finansowe składają się natomiast w głównej mierze odsetki od wyemitowanych obligacji oraz koszty odsetek od zaciągniętych pożyczek od spółek z Grupy Kapitałowej.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 359 tys. PLN, z czego kwota 7 228 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 wraz z odsetkami. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 3.1.3 niniejszego sprawozdania.





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

Sprawozdanie z sytuacji finansowej [w tys. PLN]	30.06.2022 (dane niebadane)	Udział	31.12.2021	Udział	Zmiana
<b>AKTYWA</b>					
<b>1. Aktywa trwałe</b>	<b>32 031</b>	<b>4%</b>	<b>32 799</b>	<b>4%</b>	<b>-2,3%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	13 512	< 2%	13 164	< 2%	2,6%
Nieruchomości inwestycyjne	2 037	< 1%	2 037	< 1%	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 232	< 2%	17 257	2%	-5,9%
Pozostałe aktywa trwałe	250	< 1%	341	< 1%	-26,7%
<b>2. Aktywa obrotowe</b>	<b>839 891</b>	<b>96%</b>	<b>812 532</b>	<b>96%</b>	<b>3,4%</b>
Zapasy	742 488	85%	641 973	76%	15,7%
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	14 475	2%	35 665	4%	-59,4%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63 731	7%	106 352	13%	-40,1%
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	19 113	2%	28 540	3%	-33,0%
Pozostałe aktywa obrotowe	84	< 1%	2	< 1%	4100,0%
<b>Aktywa razem</b>	<b>871 922</b>	<b>100%</b>	<b>845 331</b>	<b>100%</b>	<b>3,1%</b>
<b>PASYWA</b>					
<b>1. Kapitał własny</b>	<b>353 521</b>	<b>41%</b>	<b>404 933</b>	<b>48%</b>	<b>-12,7%</b>
Kapitał zakładowy	3 600	< 1%	3 600	< 1%	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370	14%	122 370	14%	0,0%
Zyski zatrzymane	232 034	27%	280 302	33%	-17,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	358 004	41%	406 272	48%	-11,9%
Udziały niedające kontroli	(4 483)		(1 339)		
<b>2. Zobowiązania</b>	<b>518 401</b>	<b>59%</b>	<b>440 398</b>	<b>52%</b>	<b>17,7%</b>
Zobowiązania długoterminowe	236 156	27%	308 413	36%	-23,4%
Zobowiązania krótkoterminowe	282 245	32%	131 985	16%	113,8%
<b>Pasywa razem</b>	<b>871 922</b>	<b>100%</b>	<b>845 331</b>	<b>100%</b>	<b>3,1%</b>

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

Istotny wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych przede wszystkim wynika z wykazania obligacji serii F w całości w zobowiązaniach krótkoterminowych oraz z powstania zobowiązania z tytułu dywidendy za 2021 rok.

Udział kapitału stałego utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, kapitał własny wraz ze zobowiązaniami długoterminowymi stanowi 68% sumy bilansowej. Istotna dla płynności Grupy jest utrzymująca się bezpieczna relacja poszczególnych aktywów obrotowych do zobowiązań. Na 30 czerwca 2022 roku łączna wartość wszystkich zobowiązań stanowiła 62% wartości aktywów obrotowych.



Sprawozdanie z zysków i strat [w tys. PLN] (wariant kalkulacyjny)	od 01.01.2022 do 30.06.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 30.06.2021 (dane niebadane)*	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	56 523	158 681	-64,4%
Koszt własny sprzedaży	38 817	99 428	-61,0%
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>17 706</b>	<b>59 253</b>	<b>-70,1%</b>
<b>Marża brutto</b>	<b>31,3%</b>	<b>37,3%</b>	<b>-6 p.p.</b>
Koszty sprzedaży	4 305	6 490	-33,7%
Koszty ogólnego zarządu	6 928	5 571	24,4%
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>6 473</b>	<b>47 192</b>	<b>-86,3%</b>
<b>Marża zysku ze sprzedaży</b>	<b>11,5%</b>	<b>29,7%</b>	<b>-18,2 p.p.</b>
Pozostałe przychody operacyjne	562	127	342,5%
Pozostałe koszty operacyjne	162	221	-26,7%
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>6 873</b>	<b>47 098</b>	<b>-85,4%</b>
<b>Marża EBIT</b>	<b>12,2%</b>	<b>29,7%</b>	<b>-17,5 p.p.</b>
Przychody finansowe	31	407	-92,4%
Koszty finansowe	15 900	5 323	198,7%
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(7 359)	(96)	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(16 355)</b>	<b>42 086</b>	<b>-138,9%</b>
Podatek dochodowy	(1 546)	7 577	-120,4%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(14 809)</b>	<b>34 509</b>	<b>-142,9%</b>
<b>Marża zysku netto</b>	<b>-26,2%</b>	<b>21,7%</b>	<b>-47,9 p.p.</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(14 804)	31 432	-147,1%
<b>Marża zysku netto przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego</b>	<b>-26,2%</b>	<b>19,8%</b>	<b>-46 p.p.</b>

\*dane za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku przekształcone w wyniku różnic przejściowych z wyceny inwestycji w jednostce zależnej – opis w nocie 2.3 w Półrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku

Osiągnięte w pierwszej połowie 2022 roku przychody wyniosły 56,5 mln PLN, co jest przede wszystkim konsekwencją rozpoznania w wyniku 91 lokali (w okresie porównywalnym, tj. w półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 roku, było to 305 lokali). Wartości procentowe wskaźników, takich jak marża zysku ze sprzedaży, marża EBIT oraz marża zysku netto uległy pogorszeniu, co było spowodowane mniejszą ilością mieszkań rozpoznanych w wyniku i skutkowało spadkiem przychodów. Potencjał rozpoznań w całym 2022 roku wynosi 1 271 lokali i na koniec czerwca 2022 roku został zrealizowany w 7,2%. Niski poziom rozpoznań na koniec półroczu wynika z harmonogramu prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich – przekazywanie lokali do nabywców z kilkuset mieszkaniowych inwestycji takich jak Lokum Porto i Lokum Verde zostało zaplanowane w drugiej części 2022 roku. Poziom zakontraktowania (umowy deweloperskie i przedwstępne) lokali ujętych i możliwych do rozpoznania w wyniku 2022 roku na koniec pierwszego półroczu 2022 roku wynosił 55,5%.

### 2.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:



- hipoteka umowna do kwoty 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniowej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 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 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie dwóch kredytów na realizację inwestycji Lokum Monte etap I i etap II, co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 24 czerwca 2022 roku spółka Lokum 8 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 39 000 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Vista - etap IIIb" w Krakowie przy ul. Walerego Sławka - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem C2. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 września 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 98 320 995,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 25 marca 2021 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 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadały następujące spółki wchodzące w skład Grupy:

- Lokum 4: 22 308 tys. PLN,
- Lokum 8: 2 tys. PLN,
- Lokum 15: 5 195 tys. PLN.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku zobowiązania z tyt. kredytu posiadały następujące spółki wchodzące w skład Grupy:

- Lokum 4: 0 tys. PLN,
- Lokum 15: 9 234 tys. PLN.

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie wykorzystywała środków z emisji akcji.

### Informacje dotyczące emisji obligacji

W dniu 12 listopada 2019 roku zarząd Lokum Deweloper S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji. W ślad za wyżej wymienioną uchwałą, rada nadzorcza Emitenta w dniu 12 listopada 2019 roku podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN. W dniu 10 grudnia 2019 roku Emitent dokonał przydziału 65.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda i łącznej wartości nominalnej 65 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 12 grudnia 2019 roku. Cena emisyjna obligacji jest równa wartości nominalnej.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął Uchwałę Nr 62/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii F Spółki. W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd Giełdy podjął Uchwałę Nr 78/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 5 lutego 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 65.000 obligacji na okaziciela serii F Spółki o łącznej wartości nominalnej 65 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700010.



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

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

W dniu 21 października 2020 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału 35.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 23 października 2020 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 23 listopada 2020 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Giełda”) podjął uchwałę Nr 900/2020 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii G Spółki. W dniu 30 listopada 2020 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 916/2020 w sprawie wyznaczenia na dzień 2 grudnia 2020 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 35.000 obligacji na okaziciela serii G Spółki o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700028.

Seria	G
Liczba Obligacji	35 000
Wartość nominalna jednej Obligacji	1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) PLN
Łączna wartość nominalna Obligacji	35 000 000,00 (słownie: trzydzieści pięć milionów) PLN
Dzień Emisji	23 października 2020 roku
Dzień Wykupu	23 października 2023 roku
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje są niezabezpieczone
Cele Emisji	Finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Emitenta, w tym także finansowanie zakupu nieruchomości pod nowe projekty deweloperskie przez spółki z Grupy Emitenta
Dni płatności odsetek	23 kwietnia 2021 roku, 23 października 2021 roku, 23 kwietnia 2022 roku, 23 października 2022 roku, 23 kwietnia 2023 roku, 23 października 2023 roku
Oprocentowanie	zmiennie 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



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

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

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

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

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 Catalyst	ASO GPW

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

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

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 załączenie przez Emitenta zobowiązań finansowych wynikających z ustanowionego programu. W ramach programu Emitent będzie mógł wyemitować, w ramach jednej lub kilku serii, obligacje odsetkowe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100 mln PLN. W dniu 15 października 2021 roku zarząd Spółki dokonał przydziału 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN, pod warunkiem ich opłacenia najpóźniej w dniu 19 października 2021 roku. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. W dniu 19 października 2021 roku doszło do opłacenia przez inwestorów 50 000 obligacji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1 tys. PLN każda. Emisja obligacji doszła do skutku w pełnej wysokości.

W dniu 15 listopada 2021 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął Uchwałę Nr 1134/2021 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii I Spółki. W dniu 15 listopada 2021 roku Zarząd Giełdy podjął uchwałę Nr 1146/2021 w sprawie wyznaczenia na dzień 17 listopada 2021 roku pierwszego dnia notowań w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 50 000 obligacji na okaziciela serii I Spółki o łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN i jednostkowej wartości nominalnej 1 000 PLN, oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem PLO212700044.



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

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

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

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 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 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

W dniu 24 czerwca 2022 roku spółka Lokum 8 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 8 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 39 000 000,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Vista - etap IIIb" w Krakowie przy ul. Walerego Sławka - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem C2. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 września 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 98 320 995,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Walerego Sławka (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 25 marca 2021 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 8 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

## 2.6. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Emitenta

Zarządzanie zasobami finansowymi Lokum Deweloper S.A. w pierwszej połowie 2022 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
		30.06.2022 (dane niebadane)	30.06.2021 (dane niebadane)	
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
wskaźnik marży brutto	Zysk na sprzedaży brutto/Przychody ze sprzedaży	6,0%	6,5%	-7,7%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	-45,8%	417,9%	-111,0%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	-1,0%	8,8%	-111,4%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	-2,7%	17,8%	-115,2%
<b>Wskaźniki płynności</b>				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	0,08	2,40	-96,8%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe - Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,08	2,40	-96,8%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,01	1,24	-98,9%
<b>Wskaźniki sprawności działania</b>				
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	60	41	45,5%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*liczba dni w okresie]/Koszt własny sprzedaży	548	244	124,6%
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	63,1%	50,5%	25,0%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	170,7%	101,8%	67,7%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	78,4%	95,4%	-17,8%

Wskaźniki płynności przyjęły niższe wartości przede wszystkim z uwagi na wykazanie w zobowiązaniach krótkoterminowych całości obligacji serii F, dla których termin wykupu przypada na czerwiec 2023 roku. Wskaźniki rentowności przyjęły niższe wartości ze względu na osiągnięty niższy wynik finansowy.

Istotna zmiana wskaźnika cyklu zobowiązań wynika z wykazania na koniec czerwca 2022 roku w zobowiązaniach krótkoterminowych zobowiązania z tyt. dywidendy w wysokości 29,7 mln PLN, której wypłata nastąpi w listopadzie 2022 roku.

Wskaźniki zadłużenia i wiarygodności kredytowej przyjęły wyższe wartości niż w okresie porównywalnym w 2021 roku. Wskaźniki zadłużenia wzrosły z uwagi na wzrost poziomu zobowiązań, na co wpływ miała między innymi emisja obligacji serii I z października 2021 roku w wysokości 50 mln PLN. Poziomy wskaźników nie stanowią zagrożenia dla równowagi finansowej Spółki, co potwierdza bezpieczna wartość wskaźnika trwałości struktury finansowania.



## 2.7. Ocena dotycząca zarządzania zasobami finansowymi Grupy

Zarządzanie zasobami finansowymi w pierwszym półroczu 2022 roku, w związku z prowadzonymi przez Grupę przedsięwzięciami deweloperskimi, zasadniczo koncentrowało się na pozyskiwaniu i odpowiednim doborze źródeł finansowania, jak również na utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Zarząd na bieżąco monitoruje strukturę finansowania i wysokość środków pieniężnych w poszczególnych spółkach Grupy i w razie potrzeb dokonuje odpowiednich zmian w celu zachowania wskaźników i wyników finansowych na właściwym poziomie, przy jednoczesnym zapewnieniu płynności i możliwości lokowania nadwyżek finansowych w satysfakcjonujące Grupę produkty inwestycyjne lub depozytowe.

Zestawienie wskaźników finansowych

Wskaźnik	Formuła obliczeniowa	Wartość		Dynamika
		30.06.2022 (dane niebadane)	30.06.2021 (dane niebadane)**	
<b>Wskaźniki rentowności</b>				
wskaźnik rentowności sprzedaży	Zysk na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	31,3%	37,3%	-16,1%
wskaźnik rentowności netto	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży	-26,2%	21,7%	-220,7%
wskaźnik rentowności majątku (ROA)	Zysk netto w okresie 12M/Wartość aktywów	1,2%	4,4%	-72,7%
wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE)	Zysk netto w okresie 12M/Kapitał własny	3,1%	9,0%	-65,6%
<b>Wskaźniki płynności</b>				
wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe	2,98	5,93	-49,8%
wskaźnik płynności szybkiej	[Aktywa obrotowe-Zapasy]/Zobowiązania krótkoterminowe	0,35	1,27	-72,9%
wskaźnik płynności gotówkowej	Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe	0,07	0,69	-90,2%
<b>Wskaźniki sprawności działania</b>				
wskaźnik cyklu zapasów w dniach	[Stan zapasów*liczba dni w okresie]/Przychody ze sprzedaży	2 378	659	261,0%
wskaźnik cyklu należności w dniach	[Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności+Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych]*liczba dni w okresie/Przychody ze sprzedaży	250	82	206,4%
wskaźnik cyklu zobowiązań krótkoterminowych w dniach	[Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe+Zobowiązania z tytułu umów z klientami]*liczba dni w okresie/Koszt własny sprzedaży	744	166	347,9%
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>				
wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	Ogółem zadłużenie/Wartość pasywów	59,5%	50,7%	17,4%
wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	Ogółem zadłużenie/Kapitał własny	146,6%	102,9%	42,5%
trwałość struktury finansowania	[Kapitał własny + Zobowiązania długoterminowe]/Wartość pasywów	67,6%	83,9%	-19,4%
wskaźnik dźwigni finansowej wyemitowanych obligacji	Zadłużenie Finansowe Netto*/Kapitał własny	0,73	0,29	

\*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

\*\*dane za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku przekształcone w wyniku różnic przejściowych z wyceny inwestycji w jednostce zależnej – opis w nocie 2.3 w Półrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Lokum Deweloper za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku

Wartości wskaźników ROA i ROE wyniosły odpowiednio 1,2% oraz 3,1%. Wskaźniki rentowności w stosunku do stanu na 30 czerwca 2021 roku obniżyły się z uwagi na osiągnięcie niższych przychodów oraz niższego zysku ze sprzedaży. Niższy poziom osiągniętych przychodów ze sprzedaży wynika z harmonogramu realizacji prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich – przekazywanie do nabywców lokali z kilkuset





mieszkaniowych inwestycji, tj. Lokum Porto i Lokum Verde, i tym samym rozpoczęcie rozpoznawania przychodów z tych inwestycji zostało zaplanowane na drugą połowę 2022 roku.

Wskaźniki płynności bieżącej, szybkiej i gotówkowej przyjęły niższe wartości z uwagi na wyższy stan zobowiązań krótkoterminowych w porównaniu do stanu z dnia 30 czerwca 2021 roku.

Wskaźnik cyklu zapasów przyjął wyższą wartość ze względu na wzrost poziomu zapasów oraz niższy poziom przychodów ze sprzedaży w odniesieniu do okresu porównywalnego. Wskaźniki cyklu należności i zobowiązań wzrosły z uwagi na wyższy poziom należności i zobowiązań z tyt. dostaw i usług na koniec czerwca 2022 roku, a także ze względu na osiągnięcie niższych przychodów ze sprzedaży, a co za tym idzie, wykazanie niższych kosztów własnych sprzedaży.

W obszarze zewnętrznych źródeł finansowania odnotowano wzrost ogólnego poziomu zadłużenia – wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia wyniósł 59,5%. Wskaźnik trwałości struktury finansowej utrzymuje się na bezpiecznym poziomie 67,6%.

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.

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

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

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

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

##### Ryzyko stopy procentowej

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

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

Wysokość oprocentowania określa się przede wszystkim z uwzględnieniem stawki WIBOR 3M lub WIBOR 6M powiększonej o marżę.

W grudniu 2017 roku dla nowo udzielanych w ramach Grupy pożyczek przyjęto wysokość oprocentowania na poziomie ustalonym w oparciu o warunki emisji obligacji serii E. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do grudnia 2019 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii F. Od dnia emisji obligacji serii F oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii F. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do października 2020 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii G. Od dnia emisji obligacji serii G oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii G, po czym po emisji serii H oprocentowanie nowo udzielanych pożyczek zostało kolejny raz dostosowane do warunków nowej emisji obligacji. Tak ustalone warunki pozostawały niezmienione aż do października 2021 roku, w którym nastąpiła emisja obligacji serii I. Od dnia emisji obligacji serii I oprocentowanie nowo wypłacanych pożyczek zostało ustalone w oparciu o warunki emisji obligacji serii I.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost 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, co ma znaczący wpływ na wzrost kosztów finansowania.

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 2022 roku spółki Grupy dysponowały niewykorzystanymi środkami kredytowymi w wysokości 265,5 mln PLN. Planowane wpływy ze sprzedaży mieszkań w ocenie zarządu w pełni zabezpieczają zapotrzebowanie w środki finansowe wymagane przez Grupę Kapitałową.

### Ryzyko walutowe

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

### Ryzyko kredytowe

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

### Ryzyko zmiany cen

Grupa Lokum Deweloper monitoruje ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2022 roku Grupa nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń. W okresie sprawozdawczym nie zawarto i nie były aktywne transakcje pochodne.

#### 3.1.2. Czynniki ryzyka związane z działalnością operacyjną Grupy

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

#### Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

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



### **Wahania koniunktury branży**

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

### **Dostępność nowych terenów inwestycyjnych**

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

### **Koszty realizacji projektów deweloperskich**

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

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

### **Terminowość realizacji projektów deweloperskich**

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

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

### **Prowadzone postępowania administracyjne w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego**

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

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



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

#### Warunki atmosferyczne

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

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

#### Dostępność finansowania

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

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

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

#### Czynniki makroekonomiczne

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

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 oraz poprzez interwencje na rynku walutowym. Od października 2021 roku stopy procentowe są systematycznie podnoszone. Podwyżki te miały istotny wpływ na zmniejszenie dostępności kredytów hipotecznych, a co za tym idzie, spadek popytu na nowe mieszkania. Kolejne podwyżki stóp procentowych mogą w dalszym ciągu powodować ograniczenie 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. Potencjalnie wśród rozpoznanych ryzyk można wskazać możliwość podniesienia wysokości obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Mając na względzie płynność finansową Spółki oraz Grupy można stwierdzić, iż takie zdarzenie wpłynie negatywnie na działalność Grupy ale nie powinno zachwiać kondycją finansową.



## Przepisy prawa podatkowego

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

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

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51 765,00 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiściła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli.

Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. W dniu 11 listopada 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 27 października 2021 roku wskazujące nowy termin załatwienia sprawy do 2 marca 2022 roku. W dniu 11 marca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 25 lutego 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 2 czerwca 2022 roku. W dniu 1 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z



dnia 27 maja 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 3 października 2022 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper otrzymana decyzja pierwszej instancji nie podlega wykonaniu.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym w kwocie 2 905 tys. PLN. W sprawozdaniu finansowym za 2021 roku Spółka wykazała dodatkowo odpis z tytułu odsetek w kwocie 193 tys. PLN. W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 Spółka dotworzyła odpis z tytułu odsetek w kwocie 131 tys. PLN.

Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu w półrocznym sprawozdaniu finansowym wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 228 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

#### Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA - Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku.

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

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

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

#### Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w latach w okresie pierwszych 6 miesięcy 2022 roku oraz w 2021 roku.



Jak już było to wskazywane, zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii. W dniu 6 maja 2022 roku minister zdrowia poinformował, że 16 maja 2022 roku został zniesiony w Polsce stan epidemii i przekształcony w stan zagrożenia epidemicznego. Pomimo iż większość restrykcji sanitarnych zostało zniesionych lub znacznie złagodzonych pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 nie zakończyła się, a pojawienie się nowych wariantów wirusa może mieć wpływ na skuteczność szczepień, co podnosi ryzyko przywrócenia lub też wprowadzenia nowych obostrzeń mogących zakłócić realizację inwestycji deweloperskich, do których w szczególności należy zaliczyć:

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

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

### **Inflacja oraz stopy procentowe**

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez aktualne odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez Banki powoduje, iż siła nabywcza oszczędności zmniejsza się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Nieruchomości dotychczas były uznawane za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, co pociągnęło za sobą wzrost 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 spodziewa się dalszego wzrostu kosztów finansowania, jednakże ich poziom w ocenie Zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP jest między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociąga za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych, które stają się coraz droższe oraz mniej dostępne dla klientów. Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Zarząd Emitenta spodziewa się wzrostu udziału zakupów finansowanych ze środków własnych, który w ostatnich miesiącach nie zdołał w całości pokryć spadku sprzedaży wywołanego zmniejszeniem wolumenu zakupów mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych. Spadek popytu może w konsekwencji w kolejnych okresach spowodować spadek zysków spółek operacyjnych i co tym spowodowane spadek dywidend otrzymywanych zarówno przez Lokum Holding 1 Sp. z o.o. od spółek operacyjnych a także spadek dywidend otrzymywanych przez Lokum Deweloper S.A. od Lokum Holding 1 Sp. z o.o.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska dodatkowym zagrożeniem, jakie może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy tymczasowo mogą zrezygnować z zakupu mieszkania rozwiązując umowę deweloperską chcąc przeczekać okres wysokich stóp procentowych, a co za tym idzie okres drogich kredytów hipotecznych. Zarząd Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, nie identyfikuje wystąpienia takiego zjawiska wśród klientów Grupy Kapitałowej.

### **Wojna w Ukrainie**

Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA - Rosja, który może mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku. Niedobór surowców i materiałów oraz brak pracowników i deprecjacja waluty PLN wobec USD i EUR może spowodować ograniczenie podaży oraz mieć wpływ na inflację. Napływ uchodźców z Ukrainy znacznie obniżył także dostępność mieszkań na wynajem, co skutkowało znacznym wzrostem czynszów podnosząc stopę zwrotu z najmu mieszkań. Przedłużanie się konfliktu zbrojnego może się przyczynić do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na wyniki przyszłych okresów.





### Inne czynniki

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

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem 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.



## 4. Ład korporacyjny Lokum Deweloper S.A.

### 4.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Emitent

Spółka w okresie objętym sprawozdaniem stosowała zasady ładu korporacyjnego dla spółek notowanych na rynku regulowanym Giełdy zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, przyjętym przez Radę GPW uchwałą z dnia 13 października 2015 roku – do dnia obowiązywania tego dokumentu, czyli w okresie do dnia 30 czerwca 2021 roku.

Zbiór zasad dotychczasowych Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016, dostępny jest publicznie pod adresem:

[https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW\\_1015\\_17\\_DOBRE\\_PRAKTYKI\\_v2.pdf](https://www.gpw.pl/pub/GPW/files/PDF/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf)

Informacja na temat stanu stosowania przez Spółkę do dnia 30 czerwca 2021 roku Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016, znajduje się na stronie internetowej spółki:

[https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/gpw\\_dobre\\_praktyki\\_lokum\\_deweloper.pdf](https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper.pdf)

W dniu 1 lipca 2021 roku wszedł w życie nowy zbiór zasad „Dobrych Praktyk 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](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\\_1.pdf](https://inwestor.lokum-deweloper.pl/sites/inwestor.lokum-deweloper.pl/files/pl_gpw_dobre_praktyki_lokum_deweloper_1.pdf)

Do dnia 30 czerwca 2021 roku Lokum Deweloper S.A. nie stosowała trzech zasad szczegółowych Dobrych Praktyk 2016, tj. V.Z.5., V.Z.6., VI.Z.4. Natomiast Spółki nie dotyczyły następujące zasady/rekomendacje Dobrych Praktyk 2016: I.Z.2., IV.R.2., IV.R.3., IV.Z.2., VI.R.3., VI.Z.1. oraz VI.Z.2.

Od dnia 1 lipca 2021 roku Lokum Deweloper S.A. nie stosuje 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 odniesieniu do zasady 1.5 Dobrych Praktyk 2021, Spółka w okresie objętym sprawozdaniem nie poniosła wydatków wykraczających poza profil jej podstawowej działalności a polegających na wspieraniu kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp.

### 4.2. Kapitał zakładowy

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał zakładowy Lokum Deweloper S.A. wynosił 3 600 000 PLN i dzielił się na 18 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Kapitał został w całości opłacony.

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



### 4.3. Akcjonariat

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

Na dzień zatwierdzenia 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%
<b>łącznie</b>	<b>12 844 690</b>	<b>12 844 690</b>	<b>71,36%</b>	<b>71,36%</b>
<b>Bartosz Kuźniar</b>	<b>2 950 031</b>	<b>2 950 031</b>	<b>16,39%</b>	<b>16,39%</b>
<b>Pozostali akcjonariusze*</b>	<b>2 205 279</b>	<b>2 205 279</b>	<b>12,25%</b>	<b>12,25%</b>
<b>Razem</b>	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

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 2021 rok	
	Akcje	Opcje na akcje	Razem	Akcje	Opcje na akcje
<b>zarząd</b>					
Bartosz Kuźniar	2 950 031		2 950 031	2 382 310	
Tomasz Dotkuś	2 600		2 600		
<b>rada nadzorcza</b>					
Jan Olczyk	13 350		13 350		
Arkadiusz Król	17 936		17 936	3 118	
Dariusz Olczyk:	12 844 690		12 844 690		
<i>bezpośrednio</i>	<i>84 690</i>		<i>84 690</i>		
<i>pośrednio Nasze Pasaże S.A.</i>	<i>12 760 000</i>		<i>12 760 000</i>		

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

Statut Spółki nie przewiduje, aby posiadacze papierów wartościowych posiadali specjalne uprawnienia kontrolne. Wszelkim możliwym nadużyciom pozycji dominującej zapobiegają przepisy prawa, w tym przede wszystkim przepisy Kodeksu Sądów 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.

#### 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 2022 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 22 czerwca 2022 roku. Walne Zgromadzenie odbyło się poprzez formalne zwołanie na podstawie art. 395, art. 399 § 1 oraz art. 402<sup>1</sup> i art. 402<sup>2</sup> 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 01.01.2021–31.12.2021,
- zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2021–31.12.2021,



- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper za rok obrotowy 01.01.2021-31.12.2021,
- przeznaczenia części zysku za rok 2021 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 01.01.2021–31.12.2021,
- udzielenia członkom zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za rok obrotowy 01.01.2021–31.12.2021,
- przyjęcia do stosowania „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”,
- zmiany Polityki Wynagrodzeń,
- przyjęcia Programu Motywacyjnego.

W dniu 22 czerwca 2022 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 7/06/2022 w sprawie przeznaczenia części zysku za rok 2021 na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki oraz wyznaczenia dnia dywidendy i dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z podjętą uchwałą nr 7/06/2022, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanowiło przeznaczyć część zysku netto Spółki za rok 2021 w łącznej kwocie 29 700 000 PLN do wypłaty dla akcjonariuszy Spółki. Na każdą akcję Emitenta będzie przypadała kwota 1,65 PLN dywidendy. Dywidendą objęte były wszystkie akcje Emitenta w liczbie 18 000 000 sztuk. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło jako dzień dywidendy datę 21 września 2022 roku oraz dzień wypłaty dywidendy - 15 listopada 2022 roku.

Na dzień 12 września 2022 roku zarząd Spółki zwołał Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które będzie obradowało w zakresie planu połączenia transgranicznego Lokum Deweloper S.A. jako spółki przejmującej oraz Lokum Investment S.à r.l. jako spółki przejmowanej.

#### 4.10. Zarząd

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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

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

#### 4.11. Rada nadzorcza

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

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

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



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

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

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

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 2022 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.



## 5. Pozostałe informacje

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

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

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

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

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

### 5.3. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

### 5.4. Inne istotne wydarzenia

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

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2021 roku uzyskano decyzje o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji:

- W dniu 17 maja 2022 roku spółka Lokum 14, uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania, które w okresie stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 traktowane jest jak udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Lokum Monte, etap IIB, obejmującej dwa budynki mieszkalne (1F i 1H), zlokalizowanej w Sobótce. Zaświadczenie jest ostateczne.

W okresie 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2022 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

#### Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 29 sierpnia 2022 roku spółka Lokum 4 uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania, które w okresie stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 traktowane jest jak udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Lokum Porto, obejmującej zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych A, B, C z garażami naziemnymi oraz budynku hotelowego D z garażem nadziemnym i podziemnym, zlokalizowanej przy ul. Gnieźnieńskiej 6-8 (obecnie ul. Długiej) we Wrocławiu.

W dniu 31 sierpnia 2022 roku spółka Lokum 13 uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania, które w okresie stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 traktowane jest jak udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Lokum Salsa – etap III zlokalizowanej przy ulicy Klimeckiego 8B w Krakowie.



## 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 2022 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 2022 roku 30 czerwca 2022 roku zostało zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 6 września 2022 roku.

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
6 września 2022 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	
6 września 2022 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	